

Jednostka Projektowa:
Numer identyfikacyjny Projektu:
24188



ul. Geodetów 29, 80-298 Gdańsk

Temat opracowania: **BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”, PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓLNE**

Kategoria obiektu budowlanego: XIII

Inwestor Towarzystwo Opieki nad Ociemniałymi w Laskach
ul. Brzozowa 75,
05-080, Laski

Lokalizacja: Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przeglasińska 29
Działka nr:288/7
Obręb 0140
Jednostka ewidencyjna: 226101_1

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

BRANŻA ARCHITEKTONICZNA: Podpis:	Uprawnienia:	Podpis:
Projektant :		
Sprawdzający:		
BRANŻA SANITARNA: Podpis:		
Projektant :		
Sprawdzający:		
BRANŻA SANITARNA: Podpis:		
Projektant :		
Sprawdzający:		
	226/POOKK/V/2021	
	127/POOKK/VI/2024	

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przeglasińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

SPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1
ZAŁĄCZONE DOKUMENTY	4
OPIS TECHNICZNY	5
I. WPROWADZENIE.....	5
1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego:.....	5
2. Podstawa opracowania.....	5
3. Przedmiot zamierzenia budowlanego	6
II. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA	7
1. Położenie, oznaczenia i powierzchnia terenu inwestycji.....	7
2. Przeznaczenie terenu inwestycji.....	7
3. Ukształtowanie terenu.....	7
4. Istniejąca zabudowa	7
5. Istniejące zazielenienie terenu	8
6. Istniejące uzbrojenie terenu	8
III. PROJEKTOWANY STAN ZAGOSPODAROWANIA.....	8
Urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym	9
1. Gospodarka odpadami	9
2. Dostępność dla osób z niepełnosprawnością	9
3. Infrastruktura techniczna	9
4. Elementy małej architektury	10
5. Ogrodzenie	10
6. Miejsca postojowe.....	10
7. Zagospodarowanie wody deszczowej.....	10
8. Dojścia piesze	11
9. Droga wewnętrzna	11
10. Droga pożarowa.....	11
11. Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków	12
12. Układ komunikacyjny.....	12
13. Sposób dostępu do drogi publicznej.....	12
14. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu	12
14.1. Instalacje elektryczne	12
14.2. Instalacje wodociągowe.....	16
14.2. Instalacje kanalizacyjne.....	17
14.3. Instalacje kanalizacji deszczowej.....	19

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przeglasińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

14.4. Instalacje elektryczne i teletechniczne zewnętrzne.....	20
15. Ukształtowanie terenu i układ zieleni	21
16. Charakterystyczne rzędne terenowe planowanej inwestycji	21
IV. INFORMACJE I DANE DOTYCZĄCE ZGODNOŚCI PROJEKTU Z ZAPISAMI MPZP ORAZ WPŁYWU PROJEKTU NA OTOCZENIE	22
V. ANALIZA OBSZARU ODDZIAŁYWANIA WRAZ Z INFORMACJAMI DOT. WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ	24
BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE	25
1) Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru	27
2) Drogi pożarowe	27
VI. INFORMACJA O WPISIE DO REJESTRU ZABYTKÓW.....	28
VII. INFORMACJA O OCHRONIE NA PODSTAWIE USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	28
VIII. OCHRONA ŚRODOWISKA I INTERESÓW OSÓB TRZECICH.....	29
IX. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA DZIAŁKĘ.....	29
X. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU.....	29
XI. CZĘŚĆ RYSUNKOWA.....	30
– PZT-01- Projekt zagospodarowania terenu	30

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przeglasińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

ZAŁĄCZONE DOKUMENTY

1. OŚWIADCZENIE O SPORZĄDZENIU PROJEKTU BUDOWLANEGO ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI ORAZ ZASADAMI WIEDZY TECHNICZNEJ.

DZIAŁAJĄC NA PODSTAWIE PRZEPISÓW USTAWY Z DNIA 7 LIPCA 1994 ROKU PRAWO BUDOWLANE, ART. 20 PUNKT 4, (Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI) OŚWIADCZENIE, ŻE DOKUMENTACJA

PROJEKTU BUDOWLANEGO, W CZĘŚCI PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego „WSM Sobieszewo” przeznaczonego na pobyt osób niepełnosprawnych zawierający 12 lokali mieszkalnych oraz pomieszczenia wspólne, w Gdańsku, została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz zasadami wiedzy technicznej.

BRANŻA ARCHITEKTURA:	NR UPRAWNIENÍ:	PODPIS:
Projektant mgr inż. arch. Aleksandra Jaszewska	Uprawnienia: 26/POOKK/V/2021	
Sprawdzający mgr inż. arch. Aleksander Dymkowski	Uprawnienia: 127/POOKK/VI/2024	

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przeglasińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

OPIS TECHNICZNY

I. WPROWADZENIE

1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego:

Rodzaj obiektu budowlanego: Budynek mieszkalny „WSM Sobieszewo” przeznaczony na pobyt osób niepełnosprawnych zawierający 12 lokali mieszkalnych oraz pomieszczenia wspólne

Kategoria obiektu budowlanego: XIII

Dane Inwestora: Towarzystwo Opieki nad Ociemniałymi w Laskach
ul. Brzozowa 75,
05-080, Laski

Adres obiektu budowlanego: Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przeglasińska 29

Numer działki: działka nr: 599/1,

Obręb: obręb 0013,

Jednostka ewidencyjna: nr jednostki ewidencyjnej 226101_1

2. Podstawa opracowania

- Umowa z Inwestorem;
- Program Funkcjonalno-Użytkowy;
- UCHWAŁA NR XV/483/99 Rady Miasta Gdańska z dnia 28.10.1999r (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 3 z dnia 10 stycznia 2000 roku, poz. 6);
- Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r. poz. 2351 z 2022 r. poz. 88) ;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.);

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przeglasińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 3 lipca 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.);
- Wizja lokalna w terenie,
- Mapa zasadnicza do celów informacyjnych w skali 1:500,
- Program „Samodzielność – Aktywność – Mobilność!” Wspomagane Społeczności Mieszkaniowe.,
- Zastosowanie rozwiązań projektowania uniwersalnego 1 (zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami)

3. Przedmiot zamierzenia budowlanego

Przedmiotem przedsięwzięcia jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego „WSM Sobieszewo” przeznaczanego na pobyt osób niepełnosprawnych zawierający 12 lokali mieszkalnych oraz pomieszczenia wspólne wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. Projektowany obiekt zlokalizowany jest w Gdańsku, na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Przeglasińskiej 29, na działce nr 288/7, obręb 041, numer jednostki ewidencyjnej 226101_1.

Realizacja inwestycji obejmuje wykonanie:

- budynku w technologii prefabrykowanego szkieletu drewnianego,
- zagospodarowania terenu w postaci:
 - dojeżdż i dojazdów do budynku;
 - małej architektury;
 - wykonania oświetlenia nowo projektowanych dojeżdż pieszych i ewentualne przesunięcie lamp kolidujących;
 - przebudowy ogrodzenia terenu;
- wykonanie niezbędnej infrastruktury technicznej:
 - instalacji wodociągowej na cele bytowe,
 - Instalacji zewnętrznej wodociągowej (wg. odrębnego opracowania),
 - instalacji kanalizacji sanitarnej,
 - instalacji kanalizacji deszczowej

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przegalińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

- instalacji kanalizacji sanitarnej (wg. odrębnego opracowania),
- przyłącza elektrycznego (wg. odrębnego opracowania),
- instalacji elektrycznej,
- instalacji centralnego ogrzewania,
- przyłącza teletechnicznego (wg. odrębnego opracowania)
- instalacji teletechnicznej,
- obiektów małej retencji – ogrodów deszczowych, w systemie retencji powierzchniowej.

II. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA

1. Położenie, oznaczenia i powierzchnia terenu inwestycji

Teren własny inwestycji obejmuje działkę 288/7 z obrębu 041 (numer jednostki ewidencyjnej 226101_1) o powierzchni 54 743 m². Obsługa komunikacyjna będzie realizowana z drogi publicznej: ul. Przegalińska.

2. Przeznaczenie terenu inwestycji

W planie miejscowym teren działki jest oznaczony numerem 191-31 który określa jego przeznaczenie jako zabudowę mieszkalno-usługową. Planowana inwestycja jest zgodna z zapisem planu miejscowego.

3. Ukształtowanie terenu

Wysokość najniższej położonego punktu na działce: 0.1m.n.p.m., a wysokość najwyższej położonego punktu na działce: 3.8 m. n.p.m. W miejscu lokalizacji projektowanego budynku WSM teren jest płaski i oscyluje wokół wartości ok. 2,2 - 2,3 m n.p.m.

4. Istniejąca zabudowa

Teren przeznaczony pod inwestycję jest zabudowany i ogrodzony. Budynek istniejący są częścią Ośrodka Rehabilitacyjno - Wypoczynkowego Towarzystwa Opieki nad Ociemniałymi. Dostęp do drogi publicznej- ul. Przegalińskiej- działka nr 275, zapewniony jest drogą wewnętrzną. Na działce znajdują się utwardzenia w postaci ciągów pieszo-jezdných, miejsc parkingowych oraz przestrzeni rekreacyjnych – place zabaw z ławeczkami i przestrzenie zielone.

Naprzeciw budynku projektowanego, od strony południowej zlokalizowany jest dawny budynek

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przeglasińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

inwentarski, stanowiący element zagrody Bauera wpisanej do gdańskiej ewidencji zabytków. Budynek jest 2-kondygnacyjny, ze ścianami zewnętrznymi z materiałów niepalnych.

Przy jego wschodniej elewacji zaprojektowano miejsce gromadzenia odpadów.

5. Istniejące zazielenienie terenu

Planowane przedsięwzięcie realizowane będzie w obszarze, na którym znajdują się zadrzewienia i zieleń niska. Na terenie działki obowiązuje ochrona wartościowego drzewostanu.

6. Istniejące uzbrojenie terenu

Na terenie inwestycji znajdują się sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetyczna, ciepłownicza oraz telekomunikacyjna.

III. PROJEKTOWANY STAN ZAGOSPODAROWANIA

Projektowane zagospodarowanie terenu inwestycji jest zgodne z zapisami MPZP.

Projektuje się budynek dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, o dachu skośnym

i o powierzchni zabudowy 439,43 m². Planowana wysokość budynku wynosi 8,72 m. W zakres opracowania wchodzi również utwardzenia w postaci chodników oraz elementu małej architektury-śmietnik (wg rys. PZT).

Projekt zagospodarowania terenu pozostaje w zgodności z funkcją projektowanego obiektu oraz jest estetycznie spójny z projektem architektury.

Na terenie projektuje się również ogród deszczowy o objętości ok. 30m³ jako sposób odprowadzenia wód opadowych.

Istniejące ogrodzenie należy przebudować zgodnie z rys. PZT.

Projektowane parametry części projektowanej powierzchni inwestycji		Wymagane wg MPZP
Parametr	Wartość	
Powierzchnia zabudowy	Proj. 439,43 m ²	Nie ustala się
	Istn. 4354,7 m ²	
Powierzchnia utwardzeń	Proj. 201,36 m ²	Nie ustala się
	Istn. 5930,6 m ²	

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przeglasińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

Opaska żwirowa	39,51 m ²	Nie ustala się
Pow. biol. czynna	43 777,4 m ²	Nie ustala się

Urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym

1. Projektuje się:

- instalację zewnętrzną wody
- instalację zewnętrzną kanalizacji sanitarnej
- zagospodarowanie wód opadowych na terenie inwestycji
- instalację telekomunikacyjną, monitoring
- złącze kablowo-pomiarowe oraz przyłącze elektroenergetyczne wg odrębnego opracowania
- wewnętrzną linię zasilającą WLZ
- oświetlenie zewnętrzne
- jezdnie, chodniki, parkingi i place manewrowe
- elementy małej architektury: m.in. wiatę śmietnikową

2. Gospodarka odpadami

Zaprojektowano wiatę na odpady wg lokalizacji wskazanej na rysunku PZT, z zachowaniem wymaganych odległości od granic działki oraz okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Wiata zbliżona jest do istniejącego budynku z uwagi na brak pomieszczeń na pobyt ludzi i nieingerowanie w jego konstrukcję.

3. Dostępność dla osób z niepełnosprawnością

Zagospodarowanie terenu zaprojektowano w sposób zapewniający niezbędne warunki korzystania przez osoby z niepełnosprawnością. Teren został ukształtowany w sposób umożliwiający dojazd osobom z niepełnosprawnością, niedaleko wejścia zaprojektowano 1 miejsce postojowe dla osób z niepełnosprawnością zgodnie z WT § 18 ust. 1, § 20, § 21 ust. 1. Wejścia do budynku zostały zaprojektowane na poziomie terenu. Przewidziano utwardzone dojście do budynku o szer. 1,5 m, a położenie drzwi wejściowych do budynku oraz kształt i wymiary pomieszczeń umożliwiają dogodne warunki ruchu osób z niepełnosprawnością – WT § 61 ust. 1., § 62 ust. 1, 3.

4. Infrastruktura techniczna

- Instalacja wodociągowa zewnętrzna

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przeglasińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

- Instalacja kanalizacji sanitarnej zewnętrzna
- Instalacja kanalizacji deszczowej z ogrodami deszczowymi
- Instalacja elektryczna wraz z przyłączem
- Instalacja teletechniczna wraz z przyłączem

5. Elementy małej architektury

Projektuje się elementy małej architektury w postaci wiaty do składowania odpadów stałych oraz koszy na śmieci i ławek.

6. Ogrodzenie

Istniejące ogrodzenie należy przebudować wg rysunku PZT/01. Projektuje się ogrodzenie panelowe, siatkowe, podmurówka z elementów prefabrykowanych. Wysokość 5cm szczeliny + 123 cm panel. W pobliżu drzew wykopy należy wykonywać ręcznie ze szczególną ostrożnością.

7. Miejsca postojowe

Projektuje się 4 miejsca postojowe oraz jedno miejsce przeznaczone dla osób z niepełnosprawnościami – lokalizacja zgodnie z rysunkiem PZT-01.

8. Zagospodarowanie wody deszczowej

Wody opadowe będą zagospodarowane w obrębie projektowanego terenu i nie będą odprowadzane na sąsiednie nieruchomości. Wody opadowe z dachu budynku oraz terenów utwardzonych, poprzez korytka betonowe, będą kierowane do ogrodów deszczowych, których docelowym zadaniem jest zagospodarowanie części wód opadowych możliwie blisko miejsca opadu. Projektuje się obiekt małej retencji – 4 ogrody deszczowe o łącznej objętości ok. 26,5m³, w systemie retencji powierzchniowej w postaci łagodnego zagłębienia w terenie. W celu przyspieszenia odparowywania oraz zwiększenia estetyki planuje się nasadzenia dedykowanych roślin, np.: turzycy siana, kosaciec żółty, mięta nadwodna. Lokalizacja ogrodu wg części rysunkowej PZT. Pojemność ogrodów deszczowych dobierana zgodnie z zasadą na każde 100 m² powierzchni nieprzepuszczalnej – 3 m³ pojemności ogrodu deszczowego. – 26,5 m³

Obecnie zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego woda opadowa na danej działce odprowadzana jest za pomocą kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych zlokalizowanych na terenie działki inwestora na podstawie uzyskanej decyzji wodno-prawnej.

Woda z projektowanych ogrodów deszczowych będzie dalej odprowadzana do rowu melioracyjnego

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przegalińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

znajdującego się na terenie działki. Dla takiego rozwiązania również należy uzyskać decyzję wodno-prawną.

9. Dojścia piesze

Projektuje się ciągi piesze w lokalizacjach pokazanych na rys. PZT-01, wykonane z betonowych płyt chodnikowych o wymiarach 50x50 cm, w kolorze szarym, z uwzględnieniem standardów dostępności. Minimalne szerokości ciągów pieszych wynoszą 1,5 m.

10. Droga wewnętrzna

Dojście z drogi publicznej będzie realizowane przez drogi wewnętrzne. Dojazd z drogi publicznej – ul. Przegalińska. Wykorzystywany będzie istniejący układ drogowy, projektuje się krótki fragment drogi wewnętrznej, która ma służyć jako droga pożarowa, lokalizacja zgodnie z rysunkiem PZT-01. Nośność drogi pożarowej przypadająca na jedną oś będzie nie mniejsza niż 100 kN.

11. Droga pożarowa

Zgodnie z § 12 ust. 1 punkt 1) Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg

pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030) budynek wymaga doprowadzenia drogi pożarowej. Ze

względu na wysokość poniżej 12 m oraz dwie kondygnacje nadziemne wymaga się aby pomiędzy drogą pożarową a budynkiem zastosować utwardzone dojście o długości nie większej niż 30 m i szerokości minimalnej 1,5 m.

Drogę pożarową umożliwiającą dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do budynku zapewnia droga wewnętrzna na terenie działki, spełnia wymaganą szerokość min. 3,5m.

Z racji, że inwestycja jest zlokalizowana na terenie Wyspy Sobieszewskiej, terenie, który charakteryzuje się bardziej cechami pozamiejskimi oraz ze względu na lokalne uwarunkowania (wartościowe drzewa, które uniemożliwiają poszerzenie drogi) powołując się na § 13 ust. 3 odcinek drogi o długości ok. 50m łączący ul. Przegalińską z bramą wjazdową na teren inwestycji, o szerokości 3m spełnia wymagania drogi pożarowej. Analiza rozwiązania znajduje się w ekspertyzie dot. zapewnienia drogi pożarowej.

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przegalińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

12. Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków

Ścieki sanitarne odprowadzane będą poprzez projektowaną zewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej poprzez projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej aż do podłączenia z miejską siecią.

13. Układ komunikacyjny

Wykorzystywany będzie istniejący układ komunikacyjny, dodatkowo projektuje się krótki fragment drogi wewnętrznej oraz dojścia piesze, łączące wyjścia z budynku z istniejącą komunikacją – o szerokości minimum 150 cm.

14. Sposób dostępu do drogi publicznej

Dojście z drogi publicznej będzie realizowane przez drogi wewnętrzne. Dojazd z drogi publicznej – ul. Przegalińska.

15. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

14.1. Instalacje elektryczne

Na terenie objętym inwestycją projektuje się budowę wewnętrznej linii zasilania WLZ do budynku, kanalizację kablową elektroenergetyczną nN służącą do zasilania odbiorów elektrycznych zlokalizowanych na działce objętej inwestycją, wykonaniu monitoringu wizyjnego oraz umożliwieniem wykonania przyłącza internetowego, rozbiórkę i budowę obwodów zewnętrznych oświetlenia terenu.

Wewnętrzna linia zasilania WLZ

Zasilanie podstawowe projektowanego obiektu odbywać będzie się ze złącza kablowego zlokalizowanego w granicach działki zgodnie z otrzymanymi warunkami zasilania wydanymi przez operatora energetycznego. Wewnętrzną linię zasilania należy wykonać poprzez ułożenie kabla YAKXS bezpośrednio w ziemi na głębokości 0,7m zgodnie z trasą zaznaczoną na Planie Zagospodarowania Terenu. Kabel zasilający należy ułożyć na posypce piaskowej, zasypać warstwą piasku oraz warstwą gruntu rodzimego, następnie przykryć folią z tworzywa sztucznego o trwałym niebieskim kolorze. Folia powinna mieć grubość, co najmniej 0,5mm i szerokość umożliwiającą przykrycie ułożonych kabli, ale nie mniejszą niż 0,2m. Odległość folii od kabla powinna wynosić, co najmniej 25 cm. Kabel do budynku należy wprowadzić w rurze ochronnej DVR110.

Kanalizacja kablowa

Projektuje się energetyczną kanalizację kablową na terenie objętej niniejszym opracowaniem. Kanalizacja kablowa ma umożliwiać podłączenie urządzeń zlokalizowanych na terenie inwestycji. Projektowana kanalizacja kablowa składa się z:

- rur ochronnych DVR Ø 110mm pomiędzy studniami w terenach zielonych oraz pod chodnikami;

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przeglasińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

Kanalizację projektuje się jako dwu otworową, w osobnych rurach należy prowadzić instalacje energetyczne oraz instalacje teletechniczne.

Rury kanalizacji kablowej układać na głębokości do górnej krawędzi rury:

- min. 0,7 m w zieleńcu;
- min. 1,1 m pod chodnikami.

Rury kanalizacji kablowej pod chodnikami i zieleńcami układać na podsypce piaskowej. Ułożone na posypce piaskowej rury zasypać warstwą piasku oraz warstwą gruntu rodzimego, następnie przykryć folią z tworzywa sztucznego o trwałym niebieskim kolorze. Folia powinna mieć grubość, co najmniej 0,5mm i szerokość umożliwiającą przykrycie ułożonych rur, ale nie mniejszą niż 0,2m. Odległość folii od kabla powinna wynosić, co najmniej 25 cm. Końce rur zabezpieczyć przed zamuleniem pianką montażową niskorozprężną. Rury ochronne do konstrukcji masztów i słupów należy ułożyć przed wylaniem fundamentów tak, aby zachować szczelność połączeń. Wykopy kablowe zasypać a teren budowy po zakończeniu prac przywrócić do stanu pierwotnego. W przypadku kolizji z istniejącymi sieciami należy zachować wymagane odległości zawarte w tabeli 1. Wszelkie odstępstwa od projektu, wynikające z gęstej sieci uzbrojenia uzgadniać na etapie budowy z zarządcą drogi. Miejsca skrzyżowań projektowanej kanalizacji kablowej z istniejącym uzbrojeniem podziemnym oraz przeszkodami terenowymi zabezpieczyć rurami ochronnymi dwudzielnymi typu SVA HDPE (A110/160 PS). Prace ziemne prowadzić RĘCZNIE. Roboty kablowe wykonać zgodnie z obowiązującymi normami. Elementy betonowe (studzienki) zabezpieczyć przed działaniem agresywnych wód przez dwukrotne pokrycie ich lakierem bitumicznym do wyrobów betonowych zgodnie z normą PN-80/B-03322/1. Kanalizację kablową wykonać zgodnie z normą ZN-96 TPSA-012, PN 76/E-05125 oraz BN-89/8984-17/03. Po ułożeniu rur ochronnych należy wykonać inwentaryzację powykonawczą przez uprawnionego geodetę. Projektowaną kanalizację kablową projektuje się z wykorzystaniem studni kablowych z ramami i włączami typu SK-1 w klasie A15 do nacisku 1,5t.

Tabela 1. Odległości kabla sygnalizacyjnego od innych urządzeń podziemnych

Lp	Rodzaj urządzenia podziemnego	Najmniejsza dopuszczalna odległość w cm	
		Pionowa przy skrzyżowaniu	Pozioma przy zbliżeniu
1	Kable elektroenergetyczne na napięcie znamionowe sieci do 1 kV	25	10
2	Kable elektroenergetyczne na napięcie znamionowe sieci wyższe niż 1 kV	50	10
3	Kable telekomunikacyjne	50	50
4	Rurociągi wodociągowe, ściekowe, ciepłne, gazowe z gazami niepalnymi	50 *)	50

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przeglasińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

5	Rurociągi z cieczami palnymi	50 *)	100
6	Rurociągi z gazami palnymi	wg PN-91/M-34501 [17]	
7	Części podziemne linii napowietrznych (ustój, podpora, odciążka)	-	80
8	Ściany budynków i inne budowle, np. tunele, kanały	-	50

*) Należy zastosować przepust kablowy.

Oświetlenie parkingu oraz drogi

W ramach opracowania projektuje się linie kablową oświetlenia zewnętrznego wyprowadzone z rozdzielnic głównej budynku RG kablem YAKXS 5x16 [mm²]. Linie kablową należy układać bezpośrednio w ziemi zgodnie z poniższym opisem.

Do budowy instalacji oświetlenia terenu zaprojektowano słupy stalowe o wysokości h=4m. Słupy należy zamontować na fundamentach prefabrykowanych żelbetowych dobranych do zastosowanych konstrukcji. Oprawy oświetleniowe należy zamontować na projektowanych słupach (lokalizacja zgodnie z rys. PTZ). Oprawy montować bezpośrednio na słupach. Połączenie opraw od wnęki słupowej wykonać przewodem YKY 3x2,5 [mm²]. Każdy słup należy wyposażać w złącze słupowe, z wkładką topikową D01 gL 6A.

Projektuje się uziemienie słupów, które należy wykonać za pomocą bednarki ocynkowanej FeZn 30x4 mm przymocowanej do zacisku uziemiającego we wnęce słupa oraz uziomów pionowych o długości pozwalającej na uzyskanie uziemienia o wypadkowej rezystancji nieprzekraczającej 30 Ω. Do zacisków uziemiających należy podłączyć żyłę PE kabla zasilającego.

- a. fundament pod słup ma być zgodny z wytycznymi producenta słupa, w zależności od wysokości,
- b. musi przenosić obciążenia wynikające z zawieszenia lampy oświetleniowej przejścia dla pieszych oraz parcia wiatru dla obowiązującej strefy wiatrowej zgodnie z PN.
- c. Musi posiadać trwały zacisk do podłączenia taśmy uziemienia,
- d. elementy wewnętrzne słupa wysięgnikowego w które wciągane są przewody i kable nie powinny mieć ostrych krawędzi,
- e. Na zabudowane słupy Wykonawca załączy „Aprobatę techniczną” potwierdzającą zgodność wyrobu z wymaganiami obowiązującej ustawy o wyrobach budowlanych,

Konstrukcję należy montować zgodnie z przepisami BHP i Ppoż. oraz wytycznymi producenta.

Na projektowanych konstrukcjach słupowych projektuje się zabudowę opraw drogowo-parkowych o wysokiej skuteczności świetlnej oraz energooszczędnym, zintegrowanym panelu LED. Korpus wykonany z polipropylenu (PP) z włóknem szklanym (GF), uchwyt z aluminium a klosz z poliwęglanu (PC)

Parametry techniczne oprawy LED:

- Stopień szczelności IP66
- Nominalna moc 25W

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przeglasińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

- Temperatura barwowa 4000K
- Strumień świetlny 2370lm
- klasa ochronności elektrycznej – I lub II

Oświetlenie ciągów pieszych

W ramach opracowania projektuje się linie kablową oświetlenia zewnętrznego wyprowadzone z rozdzielnic głównej budynku RG kablem YKY 3x2,5 [mm²]. Linię kablową należy układać bezpośrednio w ziemi zgodnie z pkt 2.

Do budowy instalacji oświetlenia terenu zaprojektowano słupki oświetleniowe o wysokości H=1,2m z zintegrowanym źródłem światła.

Parametry słupka oświetleniowego LED:

- moc znamionowa 17W
- strumień świetlny 1351lm
- odporność klosza na uszkodzenia mechaniczne ≥ IK08
- szczelność komory optycznej ≥ IP65
- zakres temperatur od -30°C do 50°C
- temperatura barwowa 4000K

Przebudowa istniejącego oświetlenia

W ramach opracowania projektuje się przebudowę istniejącego oświetlenia kolidującego z nowym zagospodarowaniem terenu. W ramach przebudowy należy rozebrać dwie istniejące konstrukcje słupowe oraz odcinki linii kablowych zgodnie Planem Zagospodarowania Terenu.

Układanie kabli elektroenergetycznych niskiego napięcia (nN) w ziemi

Projektowane kable elektroenergetyczne niskiego napięcia (nN) należy układać w ziemi na głębokości min. 70 cm (mierzone od powierzchni terenu do górnej powierzchni kabla / rury osłonowej) w rowie kablowym o głębokości 80 cm od poziomu terenu na podsypce piaskowej grubości 10 cm z przykryciem 10 cm warstwą piasku (bez kamienia i żadnych zanieczyszczeń obcych). Na warstwę zewnętrzną piasku nasypać warstwę gruntu rodzimego o grubości co najmniej 15 cm, a następnie przykryć folią PCW koloru niebieskiego. Odległość folii od kabla powinna wynosić co najmniej 25 cm. Następnie zasypać wykop gruntem rodzimym. Kable układać w rowie faliście z zapasem 3% długości wykopu, wystarczającym do skompensowania możliwych przesunięć gruntu. Po wykonaniu prac należy doprowadzić powierzchnię do stanu pierwotnego.

Kable w miejscach skrzyżowań i zbliżeń z wjazdami, drogą, chodnikami oraz z innym uzbrojeniem podziemnym należy chronić rurami osłonowymi koloru niebieskiego. Rurę na wylotach należy uszczelnąć (ochrona przed zamuleniem). Odległości pionowe pomiędzy projektowanymi kablami, a innym uzbrojeniem terenu powinny być zgodne z normą N SEP-E-004. W przypadku braku możliwości zachowania powyższych odległości kable w miejscach skrzyżowań prowadzić w osłonach z rur ułożonych na całej długości skrzyżowania plus co najmniej 50 cm obie strony. Przy układaniu bednarki uziemiającej w tym samym wykopie, w którym ułożono kabel, bednarkę należy zakopać w dnie rowu kablowego na głębokości co najmniej 10 cm.

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przeglasińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

14.2. Instalacje wodociągowe

Projektuje się zewnętrzną instalację wodociągową:

- na cele bytowe

Projektowany obiekt będzie zasilany w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, przebiegającej przez teren inwestycji. wg warunków technicznych nr GdW/TB-T/WT/543/2025/JB - przyłącze wg odrębnego opracowania.

Zestaw wodomierzowy zlokalizowany będzie w pom. technicznym.

Wodociąg układać na podsypce z piasku grub. 15 cm i wykonać obsypkę 20 cm ponad wierzch rury.

Instalację zewnętrzną bytową do budynku wykonać z rur Ø50 PE- PN10 łączonych za pomocą kształtek elektrooporowych. Rury należy układać w gotowym wykopie z przykryciem min. 1,50 m, na uprzednio wykonanej i zagęszczonej podsypce piaskowej o grubości 10 cm. Do górnej tworzącej przewodu wodociągowego zamontować drut sygnalizacyjny miedziany DY6. Końce drutu wyprowadzić do skrzynki ulicznej do zasuw i połączyć z zestawem wodomierzowym oraz instalacją w budynku (za pomocą opasek zaciskowych metalowych). Po wykonaniu zasypki rurociągu o grubości 50 cm, w wykopie należy ułożyć niebieską taśmę z tworzywa sztucznego.

Próby hydrauliczne wykonywać na ciśnienie 1,5 razy większe w stosunku do ciśnienia roboczego lecz nie mniej niż 1.0 MPa.

Wykonana instalacja powinna być poddana dezynfekcji wodą chlorowaną o stężeniu 50 mg CL_2/dm^3 . Wodę chlorowaną można otrzymać za pomocą roztworów wodnych wapna chlorowanego lub podchlorynu sodu.

Dezynfekcję należy przeprowadzić według schematu:

- dwukrotne napełnienie i opróżnienie wodą chlorowaną przewodów,
- napełnienie przewodów wodą chlorowaną i przetrzymanie przez 24 h,
- zrzut wody.

Po wykonaniu instalacji wodociągowej, lecz przed oddaniem do eksploatacji należy wszystkie elementy uzbrojenia oznakować specjalnymi tablicami informacyjnymi wg PN-62/B-037000. Tabliczki lokalizować na wsporniku rurowym o średnicy 40 mm, wystawionym ponad teren na wysokość 2,0 m.

Przed rozpoczęciem poboru wody należy pobrać jej próbki do analizy jakości pod względem sanitarno-epidemiologicznym.

Rurociągi

Zewnętrzną instalację wodociągową wykonać z rur Ø50 mm PE100, PN10 SDR11. Łączenie rur PE za pomocą zgrzewania doczołowego lub kształtek elektrooporowych.

Zmiany kierunku trasy wykonać za pomocą kolan lub przy wykorzystaniu elastyczności rur z PE, zachowując minimalne promienie gięcia w zależności od temperatury otoczenia:

- dla + 20 °C - min. promień gięcia wynosi 20 x dn,
- dla + 10 °C - min. promień gięcia wynosi 35 x dn,
- dla 0 °C - min. promień gięcia wynosi 50 x dn,

Rury i kształtki, z których wykonywane są przewody wodociągowe powinny posiadać dopuszczenia do

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przeglasińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

stosowania dla wody pitnej. Dostarczona partia rur powinna posiadać świadectwo producenta o zgodności wykonania z przedmiotowymi normami.

W miejscach złączy wykonać dołki montażowe o głębokości 10cm dla umożliwienia prawidłowego wykonania złącza. Układanie przewodów z PE prowadzić w temperaturze wyższej niż 5°C. Przewody układać na uprzednio przygotowanym podłożu. Montaż i układanie przewodów z PE wykonać zgodnie z instrukcją montażową układania w gruncie rurociągów ciśnieniowych z PE opracowaną przez producenta rur.

Przejścia przewodów w odległości mniejszej niż 2m od drzew należy wykonać w rurach osłonowych wykonanych z tego samego materiału, co rura przewodowa.

Przejście przez posadzkę projektowanego budynku wykonać w rurach osłonowych DN90 Stal. Końce rury osłonowej zabezpieczyć pianką poliuretanową.

Trasa zewnętrznej instalacji wodociągowej z oznaczeniem średnic i długości, wg odrębnego opracowania.

Oznakowanie, próby i odbiory

Trasę przewodów wodociągowych oznakować taśmą ostrzegawczą - lokalizacyjną koloru biało - niebieskiego o szerokości 200 mm z zatopioną wkładką metalową. Końcówki taśmy wprowadzić do skrzynek zasuw. Po wykonaniu instalacji należy umieścić tabliczki informacyjne wg PN-62/B-09700.

Ciśnieniową hydrauliczną próbę szczelności przewodów przeprowadzić na ciśnienie 1,0 MPa. Po uzyskaniu pozytywnych wyników próby szczelności i zasypaniu wykopów należy wykonać dezynfekcję przewodów. Po 48 godzinach przewody należy przepłukać czystą wodą wodociągową. Prędkość przepływu wody w przewodach powinna umożliwić usunięcie wszystkich zanieczyszczeń mechanicznych występujących w przewodach.

Odbiorom międzyoperacyjnym podlegają:

- wykonanie dna wykopu wraz z podłożem,
- montaż rur i uszczelnienie złączy,
- obsypka rurociągu,
- szczelność kanału,
- zasyпка wykopów: materiał, wskaźnik zagęszczenia.

14.2. Instalacje kanalizacyjne

Projektuje się zewnętrzną, grawitacyjną instalację kanalizacji sanitarnej od wyjścia z projektowanego budynku do studni rewizyjnej skąd trafiać będzie do miejskiej kanalizacji sanitarnej.

Projekt wg odrębnego opracowania.

Rurociągi

Zewnętrzną grawitacyjną instalację kanalizacji sanitarnej wykonać z rur PVC-U klasy S, SDR34 (SN8) o ściankach litych, łączenie rur na uszczelki systemowe wargowe.

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przeglasińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

Montaż i układanie rur w gruncie wykonać zgodnie z "Instrukcją układania i montażu" opracowaną przez producenta systemu. Przewody układać na uprzednio przygotowanym podłożu. W miejscach złączy wykonać dołki montażowe o głębokości 10cm dla umożliwienia prawidłowego wykonania złącza. Przejście pod płytą fundamentową w stalowej rurze osłonowej DN200 z fabryczną powłoką antykorozyjną. Końce rury osłonowej zabezpieczyć pianką poliuretanową.

Budowa kanałów powinna być prowadzona zgodnie z wymaganiami PN-EN 752: 2017-06- Zewnętrzne systemy odwadniające i kanalizacyjne - Zarządzanie systemem kanalizacyjnym.

Trasa zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej z oznaczeniem średnic, długości i rzędnych wg odrębnego opracowania.

Studzienki kanalizacyjne

Zaprojektowano studzienki kanalizacyjne inspekcyjne niewłazowe – dn425 oraz dn600.

W skład studni dn425 wchodzi:

- kineta dn425 z PP przepływowa lub połączeniowa do połączeń z rurami gładkościnnymi,
- karbowana rura trzonowa dn425,
- rura teleskopowa,
- betonowy pierścień odciążający,
- właz żeliwny do rury teleskopowej (przyjęto włazy klasy D400 wg PN-EN 124).

W skład studni dn600 wchodzi:

- kineta dn600 rozprężna z PP przepływowa lub połączeniowa do połączeń z rurami gładkościnnymi,
- karbowana rura trzonowa dn600,
- rura teleskopowa,
- betonowy pierścień odciążający,
- właz żeliwny do rury teleskopowej (przyjęto włazy klasy D400 wg PN-EN 124).

Montaż i posadowienie studzienek tworzywowych wykonać zgodnie z „Instrukcją układania i montażu” opracowaną przez producenta systemu.

W miejscach występowania wody gruntowej, kinetę studni posadzić na podsypce wyrównawczej i zasypać z piaskiem stabilizowanym cementem (60kg cementu na 1m³ piasku). Zasyпка pozostałej części studni na całej wysokości z piasku, zagęszczonego warstwami do $I_s=0,98$. W przypadku posadowienia studni w gruncie suchym, nie stosować piasku stabilizowanego cementem.

Przy wykonywaniu studzienek kanalizacyjnych należy przestrzegać postanowień normy PN-EN 476 - Wymagania ogólne dotyczące elementów stosowanych w systemach kanalizacji grawitacyjnej.

Odbiory, próby i badania

Badania przy odbiorze oraz szczelności kanałów grawitacyjnych winny być zgodne z wymaganiami normy PN-EN 1610- Budowa i badania przewodów kanalizacyjnych. Ciśnienie próbne wynika z wypełnienia badanego odcinka przewodu wodą do poziomu terenu, przy czym ciśnienie to nie może być większe niż 50kPa i mniejsze niż 10kPa. Czas trwania próby 30minut.

Odbiorom międzyoperacyjnym podlegają:

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przeglasińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

- wykonanie dna wykopu wraz z podłożem,
- montaż rur i uszczelnienie złączy,
- obsypka rurociągu,
- szczelność kanału,
- zasypka wykopów: materiał, wskaźnik zagęszczenia.

14.3. Instalacje kanalizacji deszczowej

Projektuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachu oraz terenów utwardzonych do szczelnego ogrodu deszczowego zlokalizowanego, na północ od projektowanego budynku, a następnie zgodnie z zapisami MPZP do rowu melioracyjnego na terenie działki.

Obliczenie ilości ścieków deszczowych wykonano na podstawie Polskiej Normy PN-92/B-01707:

Bilans wód opadowych z projektowanej połaci dachowej oraz terenów utwardzonych.

Dane wyjściowe:

Miarodajny deszcz I	177 dm ³ /s ha
Czas trwania deszczu	15 min.
Powierzchnia połaci dachowej	510 m ²
Współczynnik spływu dla dachu	$\psi = 0,95$
Powierzchnia terenów utwardzonych	202 m ²
Współczynnik spływu dla pow.utwardz.	$\psi = 0,80$

Natężenie deszczu miarodajnego wyznaczono z zależności:

$$q = \frac{470 \cdot \sqrt[3]{C}}{t^{0,67}}$$

gdzie: t – czas trwania deszczu miarodajnego (przyjęto 15 min)

C – częstotliwość pojawienia się deszczu (przyjęto C=5 lat; odpowiednio prawdopodobieństwo pojawienia się deszczu p=20%)

Bilans wód opadowych z dachu:

Przepływ wód opadowych z dachu wynosi:

$$q_d = \psi \cdot A \cdot \frac{I}{10000}$$

$$q_{d1} = 0,95 \times 510 \times 177 / 10000 = 8,58 \text{ l/s}$$

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przeglasińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

Bilans wód opadowych z terenów utwardzonych:

Przepływ wód opadowych z terenów utwardzonych wynosi:

$$q_d = \psi \cdot A \cdot \frac{I}{10000}$$

$$q_{d2} = 0,80 \times 202 \times 177 / 10000 = 2,86 \text{ l/s}$$

Bilans wód opadowych z projektowanych powierzchni:

$$q_d = q_{d1} + q_{d2} = 8,58 + 2,86 = 11,44 \text{ l/s}$$

Bilans objętości wody opadowej

Obliczenie wymaganej objętości urządzeń retencyjnych - powierzchnia uszczelniona

Dachy	A= 510 m ²
Jezdnie, chodniki, miejsca parkingowe, place manewrowe	B= 202 m ²
Powierzchnie inne	C= 0,0 m ²
Suma powierzchni (SP):	SP = A + B + C = 712 m ²
Wymagana objętość obiektów retencyjnych:	V = SP x 0,03 = 21,4 m³

14.4. Instalacje elektryczne i teletechniczne zewnętrzne

Instalacje elektryczne:

Zasilanie budynku zgodnie z zapisami MPZP z istniejącej słupowej stacji transf. 15/0,4 kV T= 1709.

Zapotrzebowanie mocy przyłączeniowej przewiduje się na poziomie Pu=55 kW.

Z istniejącej szafki pomiarowej, zlokalizowanej na zewnątrz budynku wykonać wewnętrzną linię zasilającą WLZ typu YAKXS 4x70 mm² do projektowanego wyłącznika p.poż typu DPX-250, posadowionego przy elewacji budynku. Na terenie działki WLZ na całej długości trasy układać w rurze osłonowej typu DVK 110 zachowując minimalną odległość 0,5 m od istniejącego i projektowanego uzbrojenia. Miejsce lokalizacji układu pomiarowego oraz wyłącznika p.poż. pokazano na Projekcie Zagospodarowania Terenu.

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przeglasińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

W rozdzielnicy z wyłącznikiem p.poż. wykonać uziemienie szyny PEN poprzez podłączenie szyny PEN do projektowanego uziemienia fundamentowego. Wartość rezystancji uziemienia nie może przekraczać rezystancji o wartości 10 Ohm.

Instalacje telekomunikacyjne:

Dla potrzeb przyłączenia operatora telekomunikacyjnego doprowadzono do budynku kanalizację kablową, wykonaną jako rurociąg kablowy z rur HDPE 40/3,7 z pilotem. W przypadku przejść pod drogami i miejscami parkingowymi należy kanalizację kablową ułożyć dodatkowo w rurach RHDPEp np. $\Phi 140/8,0$. Wejścia kanalizacji kablowej do budynku należy zabezpieczyć zestawem uszczelniającym TDUX. W ciągu projektowanej kanalizacji kablowej zastosowano studnie kablowe typu SKR-1. Studnie kablowe należy wykonywać równocześnie z budową kanalizacji. Otwory kanalizacji (po wybudowaniu) należy uszczelnić obustronnie w każdej studni w sposób zapobiegający ich zamuleniu. Kanalizacja kablowa zostanie poprowadzona na głębokości 0,7m. Zakręty / załamania trasy kanalizacji kablowej wykonać przy pomocy dedykowanych kolanek o promieniu 0,8m. Kanalizację teletechniczną wykonać zgodnie z wytycznymi ogólnymi. Prace wykonać zgodnie z opisem i rysunkami projektowymi. Jako dokument odniesienia dla określenia zgodności stosowanych materiałów z 10 artykułem Prawa Budowlanego należy stosować normę PN-EN 500086-2-4 – Systemy rur instalacyjnych do prowadzenia przewodów.

15. Ukształtowanie terenu i układ zieleni

Nie przewiduje się znacznych zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu.

Teren inwestycji znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich i obowiązuje ochrona wartościowego drzewostanu.

Podczas prac należy zachować szczególną ostrożność z uwagi na istniejące i projektowane drzewa – w miejscach znaczących zbliżeń prac do brył korzeniowych wykonać przeciski. Drzewa na czas prac należy odpowiednio zabezpieczyć.

Możliwe konieczne przycięcie koron niektórych drzew- wymagane uzgodnienie z Woj.

Konserwatorem Przyrody

16. Charakterystyczne rzędne terenowe planowanej inwestycji

Poziom posadzki projektowanego budynku: $\pm 0,00 = 2,35$ m.n.p.m.

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przeglasińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

Wysokość budynku: +8,89 m

Poziom chodnika przy wejściu do budynku: -0,02=2,33 m.n.p.m.

BILANS TERENU – DLA OBSZARU PROJEKTOWANIA	
Powierzchnia działki	3 830 m ²
Zabudowa istniejąca	470 m ²
Powierzchnia zabudowy proj.	439,43 m ²
Pow. biol. czynna	1 507 m ²
Naw. utwardzona - dojazdy	860 m ²
Naw. utwardzona - dojścia	88,3 m ²

IV. INFORMACJE I DANE DOTYCZĄCE ZGODNOŚCI PROJEKTU Z ZAPISAMI MPZP ORAZ WPŁYWU PROJEKTU NA OTOCZENIE

Wymogi MPZP dla terenu 1.U	Podstawa	Projektowane
Funkcje zabudowy	Mieszkalnictwo z usługami, związane z działalnością ośrodka dla ociemniałych	Budynek mieszkalny, przeznaczony na pobyt osób z niepełnosprawnościami – warunek spełniony
Warunki urbanistyczne	intens. zabudowy - nie ustala się max. i min. wielk. podz. - nie ustala się dopuszcz. wys. zabud. - nie ustala się proc. pokr. działki zabud. - nie ustala się linie zabudowy - nie ustala się	
Wymagane udogodnienia urbanistyczne	Charakter nowej zabudowy winien nawiązywać do tradycyjnego lokalnego charakteru zabudowy wzdłuż ul. Przeglasińskiej	Dach skośny o podobnym kącie nachylenia, Kolorystyka zbliżona do istniejącej zabudowy – warunek spełniony
Parkingi	w/g potrzeb w obrębie działki	wykorzystanie istniejącej infrastruktury na terenie działki, 1 miejsce postojowe dla ozn – warunek spełniony

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przeglasińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

Warunki konserwatorskie	w obrębie terenu znajduje się dawna zagroda “bauera” - zespół do bezwzględneho zachowania i ochrony. Budynek mieszkalny (Przegalińska 29) znajdujący się w zespole zagrody - do bezwzględneho zachowania i ochrony. Obiekty oznaczono na rysunku planu. Obowiązuje procedura uzgadniania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania z Woj. Konserwatorem Przyrody	Projektowany budynek nie ingeruje w zabytkową zabudowę – warunek spełniony
Warunki wynikające z ochrony środowiska	– zakaz wprowadzania elementów i obiektów deprecjonujących walory krajobrazowe – ochrona wartościowego drzewostanu – teren w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich	Lokalizacja budynku, nie powoduje wycinki drzew; brak elementów deprecjonujących walory krajobrazowe – warunek spełniony
Obszary zagrożeń	– obszar zagrożony zalewem przy wysokich stanach Martwej Wisły. Winien być pozostawiony swobodny dostęp do wód – strefa ochronna wokół obiektu technicznego Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej (dec. 017/76 Komisji Planowania przy Radzie Ministrów z dnia 21 maja 1976 r.), obowiązująca najdłużej do 2005 r.; ograniczenia nie dotyczą obiektów dopuszczalnych w	Wysokość projektowanego budynku nie przekracza wysokości istniejącej zabudowy, brak obiektów wymagających zasileń w energię elektryczną wysokiej mocy – warunek spełniony

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przeglasińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

	strefie – nie należy lokalizować obiektów wyższych niż obiekty istniejące – zakaz lokalizacji obiektów wymagających zasileń w energię elektryczną wysokiej mocy	
--	--	--

V. ANALIZA OBSZARU ODDZIAŁYWANIA WRAZ Z INFORMACJAMI DOT. WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

Analizę przeprowadzono dla następujących właściwości:

Rozdział 1, Usytuowanie budynku § 13.1. Naturalne oświetlenie – przesłanianie

Projektowane budynki nie uniemożliwiają naturalnego oświetlenia pomieszczeń na pobyt ludzi w istniejących budynkach.

Rozdział 2, Oświetlenie i nasłonecznienie § 60

Zacienianie nie przekracza wymagań § 60 WT.

Rozdział 3, Miejsca postojowe dla samochodów osobowych §18, 19.

Planowane 4 miejsca postojowe zaprojektowane zostały w odległości 9,5 m od budynku projektowanego oraz 7 m od istniejącego od strony zachodniej, spełniając warunek min. 7 m od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnością muszą być oznakowane i mogą być zbliżone bez ograniczeń do okien innych budynków.

Rozdział 4, Miejsca gromadzenia odpadów stałych § 23.1.

Miejsce gromadzenia odpadów stałych zostało zaprojektowane w odległości przekraczającej 10 m od okien i drzwi budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz ponad 3 m od granicy działki budowlanej.

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przeglasińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE

Rozdział 7, Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, § 271.

Budynek zaprojektowano w odległości ponad 8 m od budynków ZL

a) informacje o powierzchni zabudowy, wysokości i liczbie kondygnacji,

Projektowany budynek jest przeznaczony do opieki i zamieszkania dla osób z niepełnosprawnością. Budynek został funkcjonalnie podzielony na trzy części, to jest: część mieszkalną, część techniczną i część wielofunkcyjną. W części mieszkalnej zaprojektowanej w układzie korytarzowym przewidziano pokoje przeznaczone dla 12 osób z ociemniałych w tym dla osób z niepełnosprawnościami ruchowymi i personelu obsługi. W części technicznej zaplanowano pomieszczenia techniczne obsługujące pompę ciepła i rozdzielni elektrycznej, wydzielone ścianami w klasie REI 60. Pozostała część budynku została zaprojektowana jako przestrzeń wielofunkcyjna w układzie bezkorytarzowym.

Podstawowe dane liczbowe:

- 1) Powierzchnia zabudowy – ok. 465,58 m²
- 2) Powierzchnia całkowita - ok. 926,60 m²
- 3) Powierzchnia użytkowa - ok. 671,73 m²
- 4) Wysokość – 8,89 m
- 5) Liczba kondygnacji nadziemnych – 2
- 6) Liczba kondygnacji podziemnych – 0

b) informacje o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania

Budynek II-kondygnacyjny niski przeznaczony przede wszystkim dla osób o ograniczonej zdolności do poruszania się – dwie strefy pożarowe ZL II. Dla budynku wymagana jest klasa „C” odporności pożarowej.

Budynek nie jest kwalifikowany jako zakład leczniczy ani jako dom opieki społecznej i nie będzie podlegał pod ustawę o opiece społecznej (Dz.U. z 2023 r., poz. 901), rozporządzenie w sprawie domów pomocy społecznej (Dz.U. z 2018 r., poz. 734 ze zm.).

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przeglasińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

c) informacje o klasie odporności pożarowej oraz odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia przez ściany zewnętrzne i dachy

Zgodnie z wymaganiami przepisów techniczno-budowlanych projektowany obiekt zaliczany do grupy budynków niskich będzie wykonany w klasie „C” odporności pożarowej.

Tabela 1. Wymagana klasa odporności pożarowej elementów budynku

Klasa odporności pożarowej budynku	Klasa odporności ogniowej elementów budynku					
	główna konstrukcja nośna	konstrukcja dachu	strop	ściana zewnętrzna	ściana wewnętrzna	przekrycie dachu
C	R 60	R 15	REI 60	EI 30	EI 15	RE 15

Przekrycie dachu będzie spełniać wymaganie klasy reakcji na ogień B_{ROOF}(t1). Elewacja budynku będzie spełniać wymagania Normy PN-B-02867:2013-06 na nierozprzestrzenianie ognia od strony zewnętrznej. Wymaganie w powyższym zakresie spełniają elewacje wykonane z materiałów niepalnych.

d) informacje o występowaniu zagrożenia wybuchem, w tym informacje dotyczące pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz stref zagrożenia wybuchem w przestrzeni zewnętrznej

W budynku ani w przestrzeniach zewnętrznych nie będą występowały strefy zagrożenia wybuchem. Nie przewiduje się również występowania pomieszczeń zagrożonych wybuchem.

e) informacje o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o odległościach od sąsiadujących obiektów budowlanych, działek lub terenów oraz parametrach wpływających na odległości dopuszczalne

Ściany zewnętrzne przedmiotowego obiektu będą spełniały wymagania klasy odporności ogniowej EI 30 na co najmniej 65%. Ponadto, ściany zewnętrzne i przekrycie dachu projektuje się jako nierozprzestrzeniające ogień.

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przeglasińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

Analizowany obiekt sąsiaduje:

- od północy z granicą działki w odległości przekraczającej 60 m – brak budynków;
- od południa z budynkiem gospodarczym zaliczanym do kategorii PM < 500 MJ/m² w odległości 10,7 m;
- od wschodu z budynkiem zaliczanym do kategorii zagrożenia ludzi w odległości 21,15 m;
- od zachodu z granicą działki w odległości przekraczającej 80 m – brak budynków;

f) informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczych, w tym informacje o:

1) Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru

Do celów przeciwpożarowych dla przedmiotowego obiektu należy zapewnić wodę w ilości 10 l/s. Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zapewniono z gminnej sieci wodociągowej. Zapewniono dwa hydranty DN 80, które przy równoczesnym uruchomieniu zapewniają wydatek przekraczający 10 l/s (pojedynczy hydrant zapewnia wydajność przekraczającą 7 l/s). Pierwszy hydrant znajduje się przy budynku w odległości 5,6 m natomiast drugi w odległości wynoszącej ok. 87 m.

2) Drogi pożarowe

Zgodnie z § 12 ust. 1 punkt 1) Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji

Dla budynku zawierającego strefę pożarową zaliczaną do kategorii zagrożenia ludzi ZL II należy doprowadzić drogę pożarową. Biorąc pod uwagę wymiary obiektu (budynek niski 2-kondygnacyjny) należy zapewnić połączenie obiektu z drogą pożarową utwardzonym dojściem o szerokości wynoszącej co najmniej 1,5 m i długości nieprzekraczającej 30 m umożliwiającej dotarcie bezpośrednio lub drogami komunikacji ogólnej do każdej strefy pożarowej.

Bezpośrednio przed obiektem projektuje się drogę pożarową o szerokości wynoszącej 4m przebiegającą wzdłuż dłuższego boku na całej jego długości. Droga będzie zapewniała możliwość przejazdu pojazdów o nacisku osi na nawierzchnię jezdni co najmniej 100 kN a jej wewnętrzna krawędź będzie oddalona o co najmniej 5 m od ściany budynku. Najmniejszy promień zewnętrznego łuku drogi pożarowej wynosi co najmniej 11 m.

Dojazd do drogi pożarowej prowadzi z drogi publicznej ul. Przeglasińskiej. Następnie drogą wewnętrzną stanowiącą drogę dojazdową do ORW w Sobieszewie, której szerokość wynosi od 2,68 do 3,5 m na odcinku ok. 48 m – jest to niezgodność, na którą uzyskano zgodę w drodze postanowienia Pomorskiego Komendanta Wojewódzkiego PSP WPZ.52840.26.2026.1.PS z 27 lutego 2026 r.

Wjazd na posesję prowadzi przez zabytkową bramę o szerokości 3,97 m. Przejazd przez bramę nie jest wykorzystywany jako stałe przejście dla pieszych – nie przewiduje się tu ruchu pieszego.

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przegalińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

g) Informacje o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej, zastosowanych na podstawie zgody, o której mowa w art. 6c pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, w zakresie rozwiązań objętych projektem zagospodarowania działki lub terenu

Postanowienie Pomorskiego Komendanta Wojewódzkiego PSP WPZ.52840.26.2026.1.PS z 27 lutego 2026 r. wyrażające zgodę na niezachowania wymaganej szerokości drogi pożarowej, z określonymi rozwiązaniami zamiennymi obejmującymi:

1. Uznanie istniejącego układu drogowego, prowadzącego drogą wewnętrzną od strony ul. Przegalińskiej stanowiącą drogę dojazdową do ORW w Sobieszewie, przy której rosną drzewa zawężające szerokość drogi od 2,68 do 3,5 m na odcinku ok. 48 m, jako dojazdu pożarowego do budynku.
2. Zapewnienie doświetlenia drogi pożarowej niskimi słupkami oświetleniowymi w miejscach występowania zawężenia poniżej wymaganej szerokości.
3. Uformowanie kształtu koron drzew z obowiązkiem utrzymania go w pasie drogi pożarowej, gdzie występuje zawężenie do wysokości 4,2 m, w celu zapewnienia wolnej przestrzeni o szerokości co najmniej 3,0 m.
4. Przeprowadzanie corocznych ćwiczeń w zakresie postępowania na wypadek pożaru, w których umożliwi się udział jednostek ochrony przeciwpożarowej (z powiadomieniem Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Gdańsku co najmniej 14 dni przed planowanym terminem ćwiczeń).
5. Oznakowania drogi pożarowej znakiem pionowym „Droga pożarowa. Nie zastawiać” przy zjeździe z ul. Przegalińskiej.

VI. INFORMACJA O WPISIE DO REJESTRU ZABYTKÓW

Na terenie projektowym znajduje się budynek wpisany do ewidencji zabytków.

VII. INFORMACJA O OCHRONIE NA PODSTAWIE USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W obrębie terenu znajduje się dawna zagroda „bauera” - zespół do bezwzględneho zachowania i ochrony konserwatorskiej. Budynek mieszkalny (Przegalińska 29) znajdujący się

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przeglasińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

w zespole zagrody - do bezwzględneho zachowania i ochrony.

W obrębie terenu działki obowiązuje zakaz wprowadzania elementów i obiektów deprecjonujących walory krajobrazowe oraz ochrona wartościowego drzewostanu.

VIII. OCHRONA ŚRODOWISKA I INTERESÓW OSÓB TRZECICH

Projektowana inwestycja budowlana jest neutralna w stosunku do środowiska przyrodniczego, higieny i zdrowia ludzi go użytkujących oraz otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi (Dz. U. z 2002r. Nr 179, poz. 1490).

Planowana lokalizacja budynku w projekcie zagospodarowania terenu, nie narusza uzasadnionych interesów osób trzecich, zapewniając spełnienie wymogów określonych w art. 5 ustawy Prawo budowlane.

IX. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA DZIAŁKĘ

Nie dotyczy

X. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

W przypadku wnioskowanej inwestycji zasadne było przeanalizowanie zgodności z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zmianami), w zakresie przepisów:

Dział II. Zabudowa i zagospodarowanie działki

Rozdział 1. Usytuowanie budynku § 13.1. Naturalne oświetlenie – przesłanianie

Rozdział 2. Oświetlenie i nasłonecznienie § 60.

Rozdział 3. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych §18, 19.

Rozdział 4. Miejsca gromadzenia odpadów stałych § 23.1.

Dział IV. Wyposażenie techniczne budynków

Dział VI. Bezpieczeństwo pożarowe

Rozdział 7. Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, § 271.

Zgodnie z powyższym w obszar oddziaływania wnioskowanej inwestycji zawiera się na projektowanym terenie inwestycji: działce 288/7, obręb 041, numer jednostki ewidencyjnej 226101_1.

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO „WSM SOBIESZEWO”
PRZEZNACZONEGO NA POBYT OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZAWIERAJĄCY 12 LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ POMIESZCZENIA WSPÓŁNE WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

Gdańsk, Sobieszewo, ul. Przegalińska 29, działka nr: 288/7, obręb 041, nr jed. ewidencyjnej 226101_1

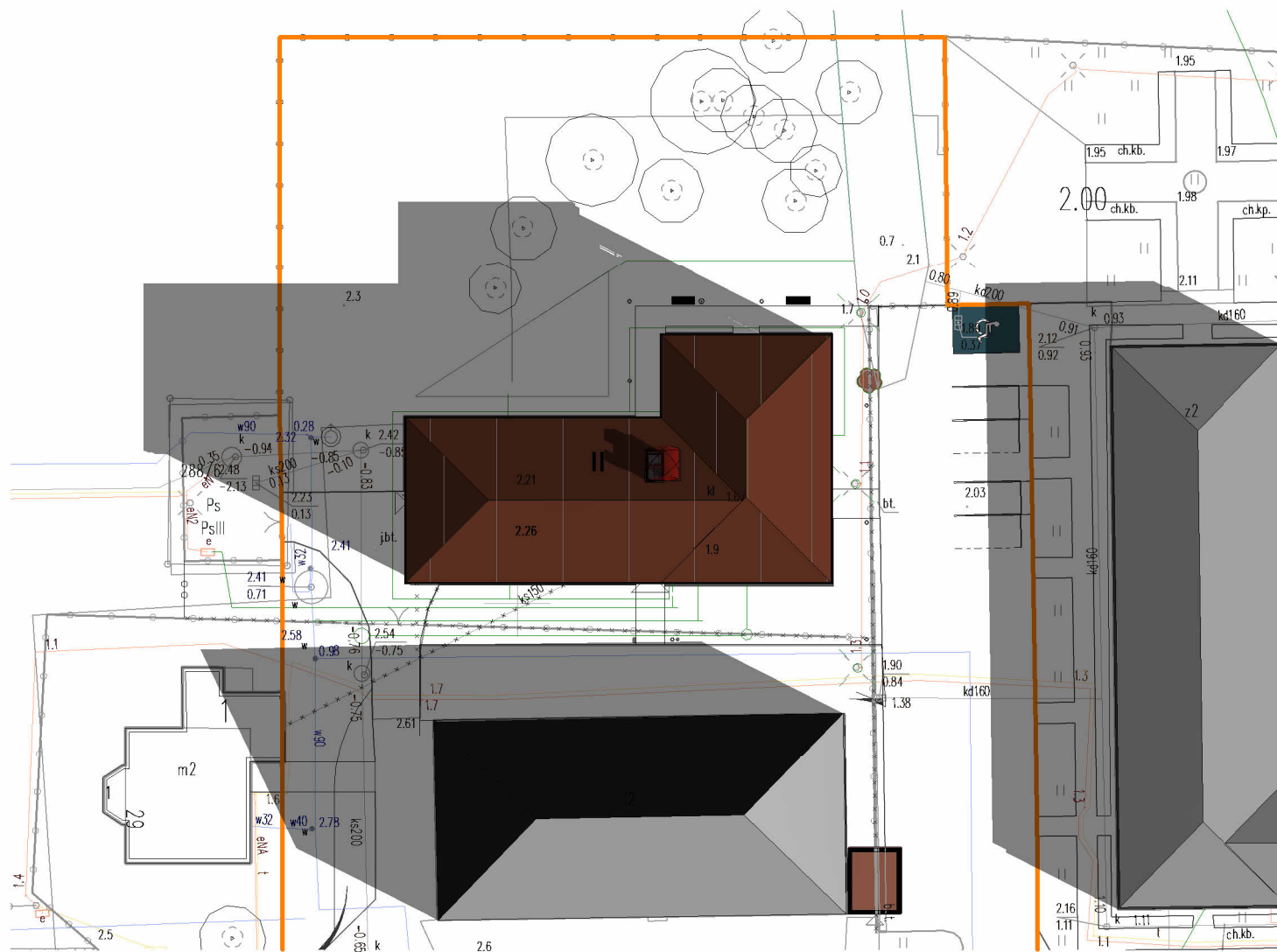
XI. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

- PZT-01- Projekt zagospodarowania terenu oraz analizy

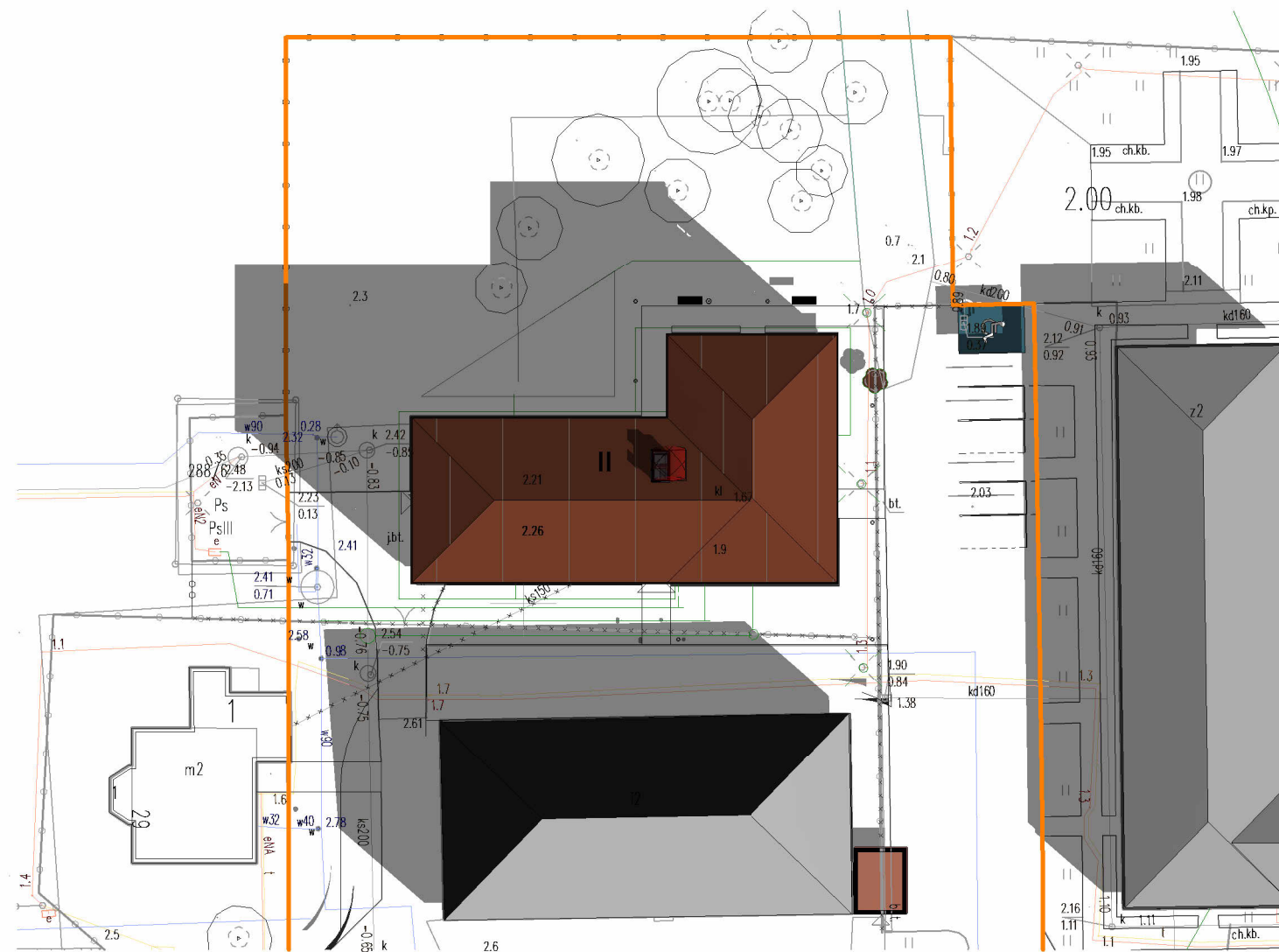
Projektant:

mgr inż. arch. Aleksandra Jaszewska

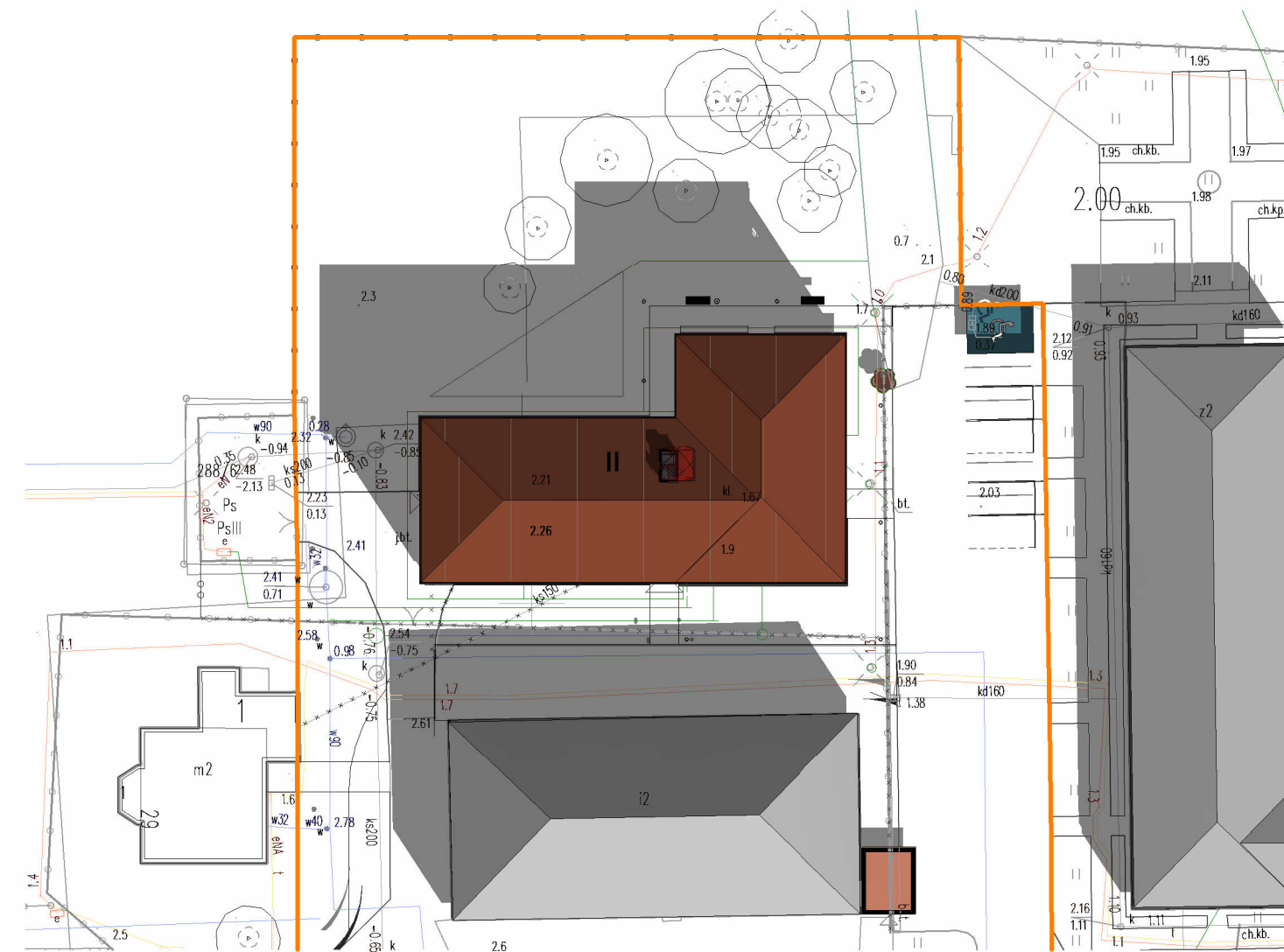
226/POOKK/V/2021



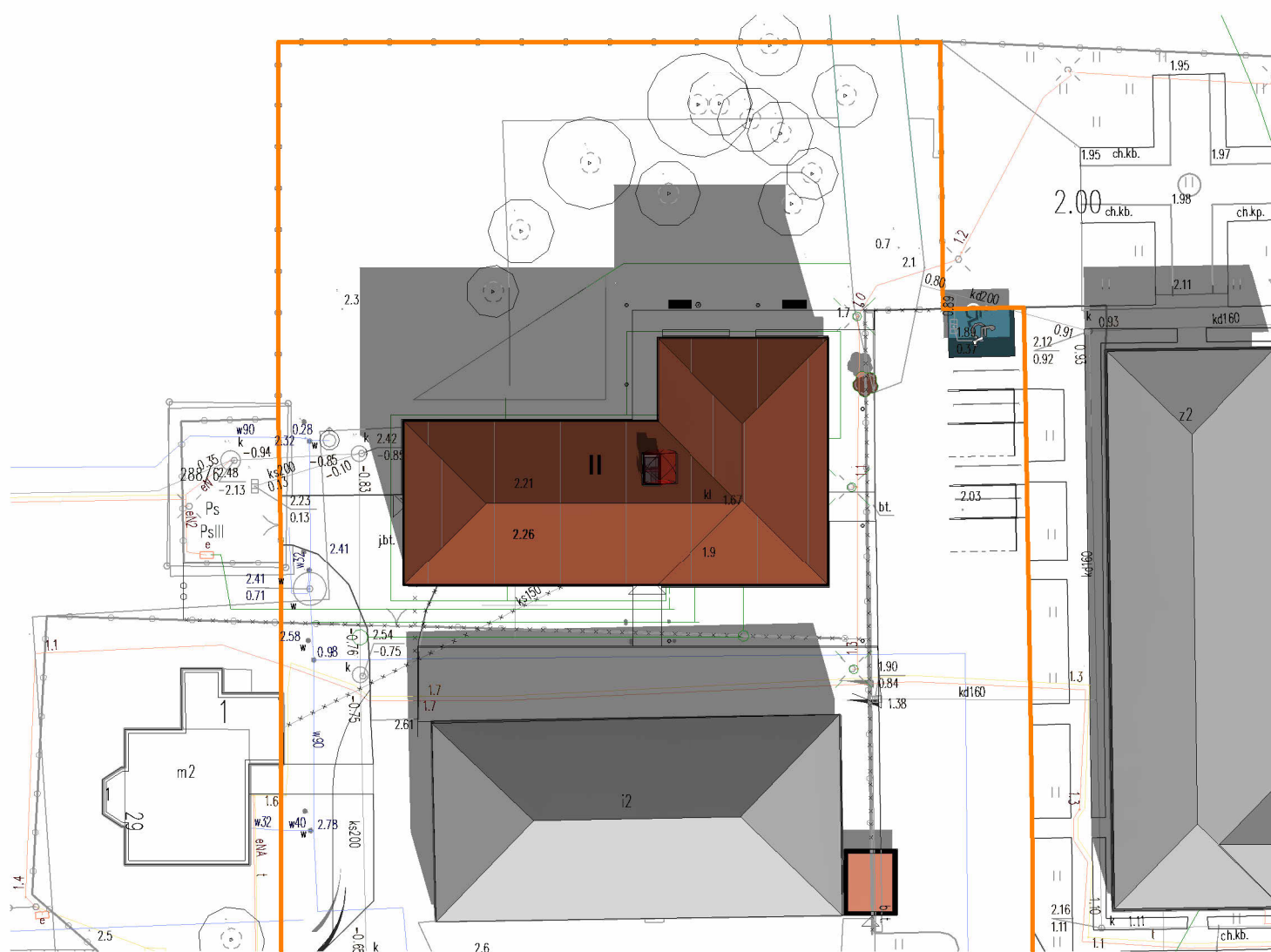
1 20.03 08.00
skala 1:500



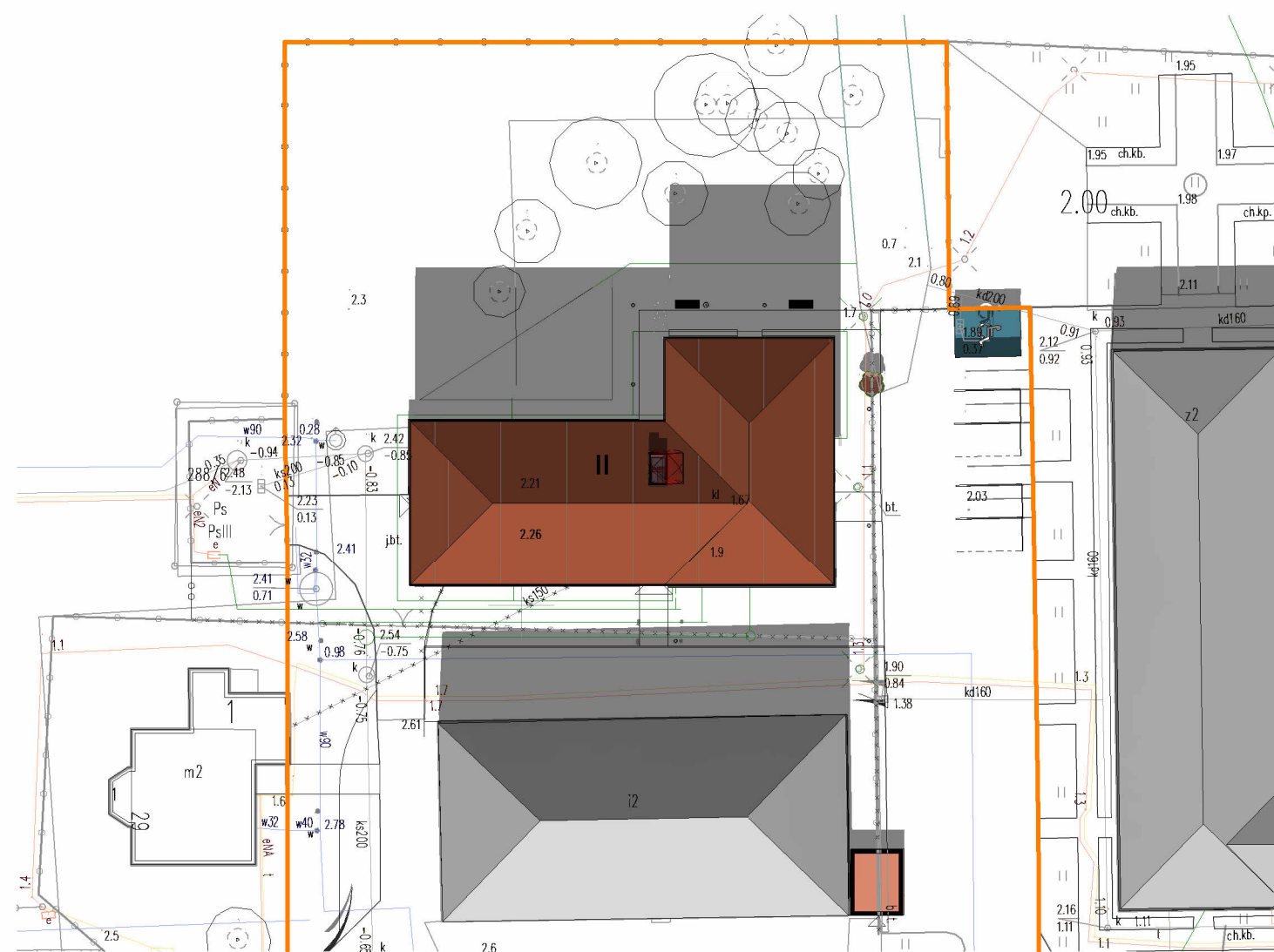
2 20.03 09.00
skala 1:500



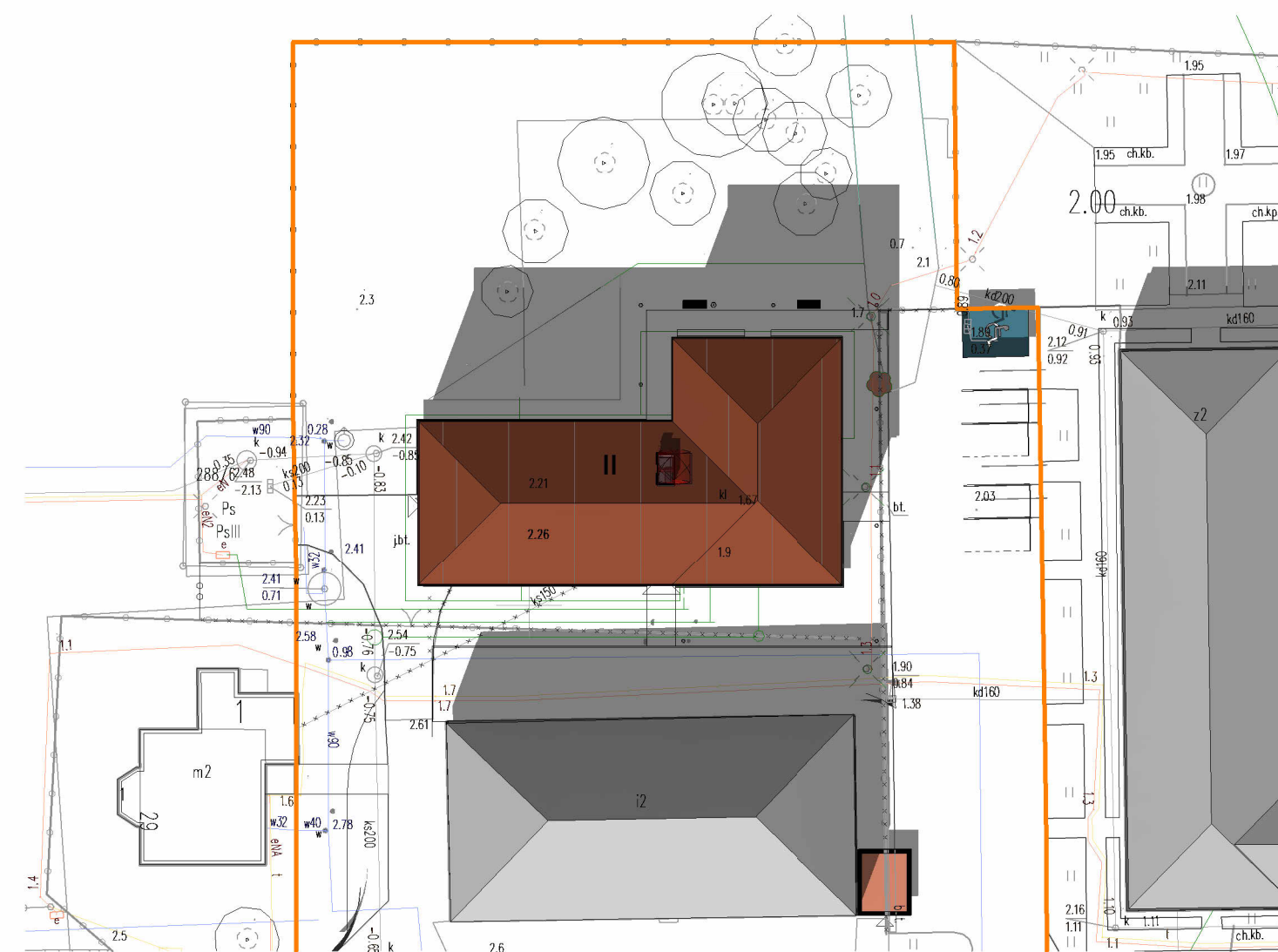
3 20.03 10.00
skala 1:500



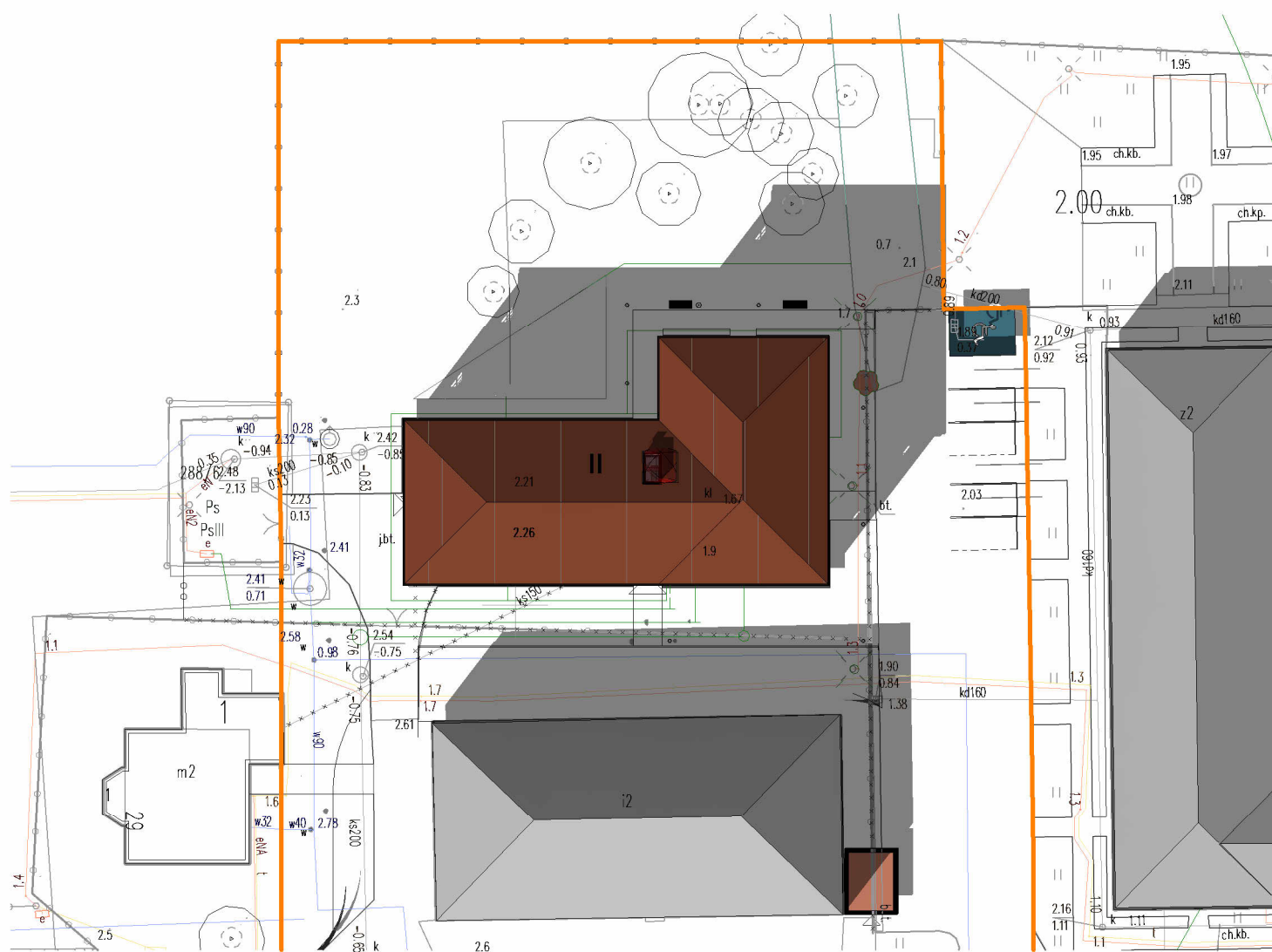
4 20.03 11.00
skala 1:500



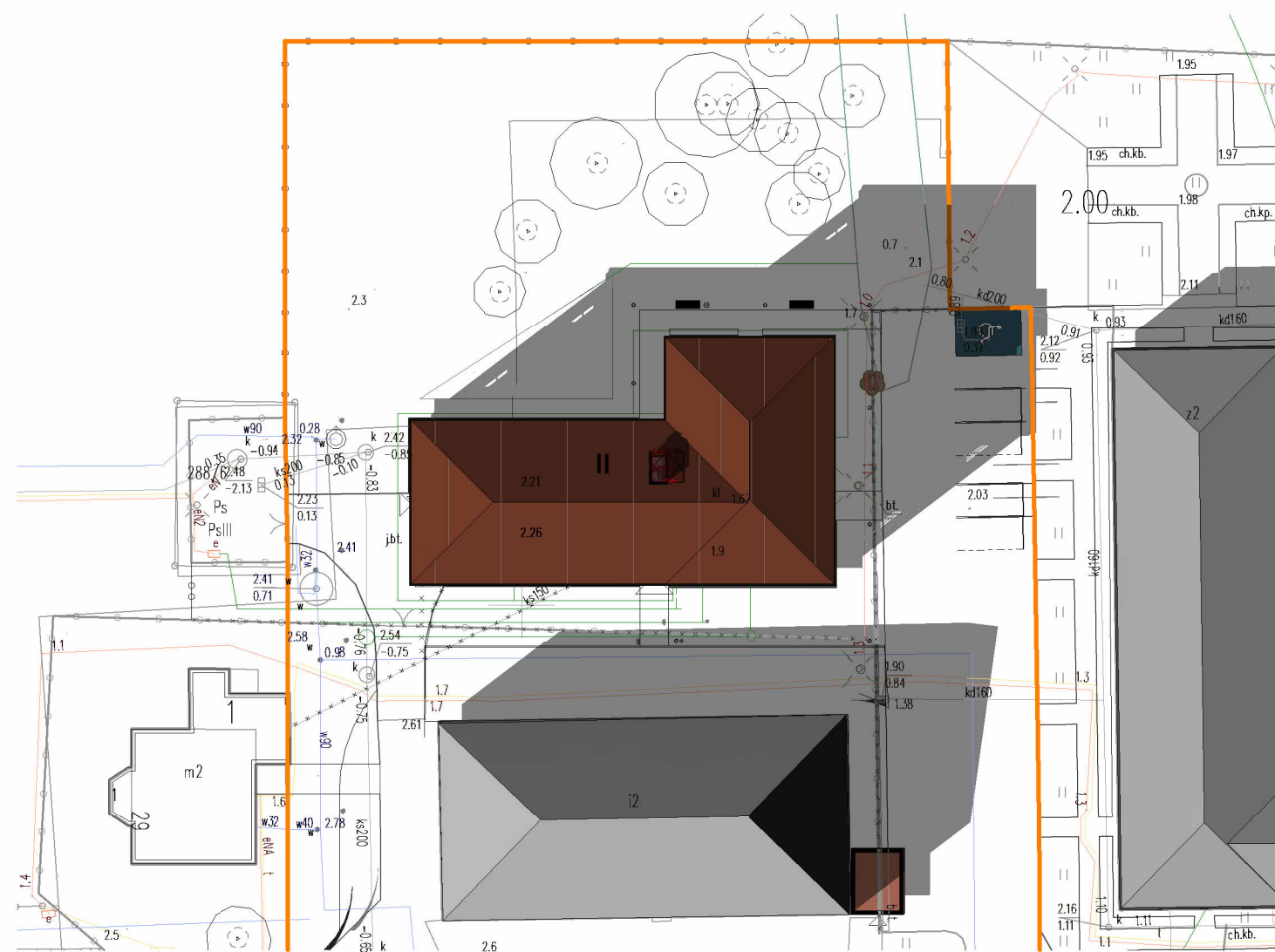
5 20.03 12.00
skala 1:500



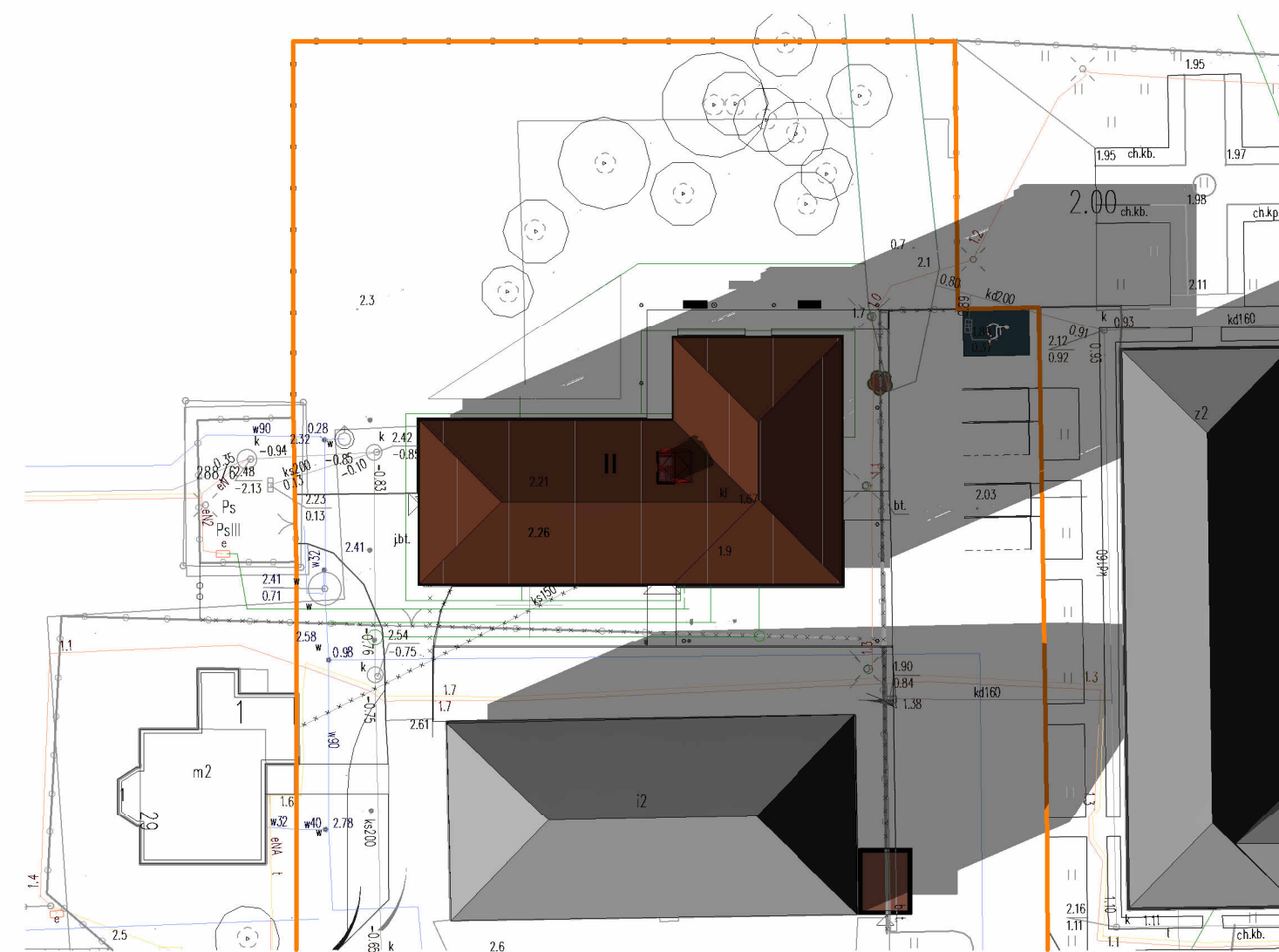
6 20.03 13.00
skala 1:500



7 20.03 14.00
skala 1:500



8 20.03 15.00
skala 1:500

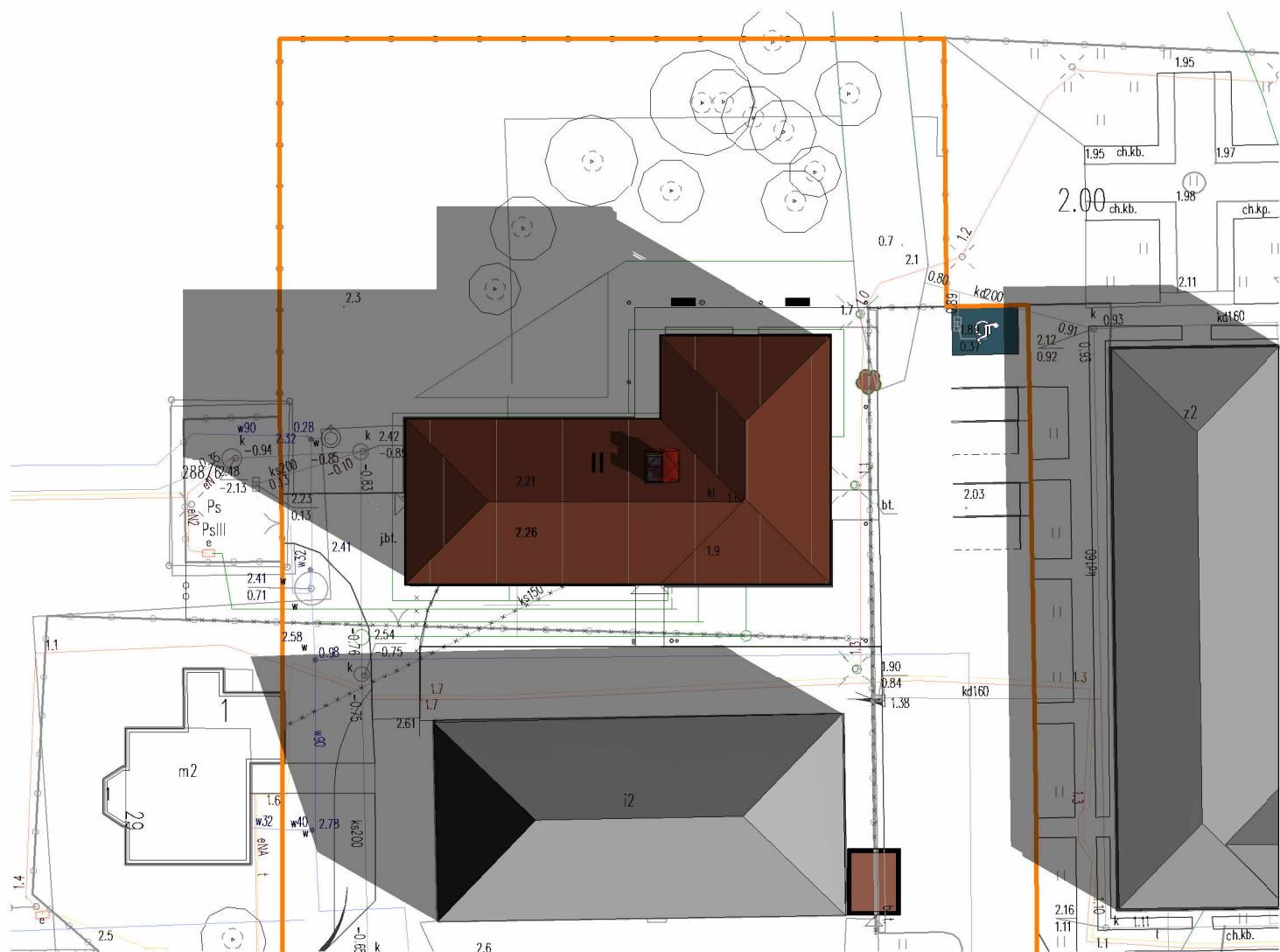


9 20.03 16.00
skala 1:500

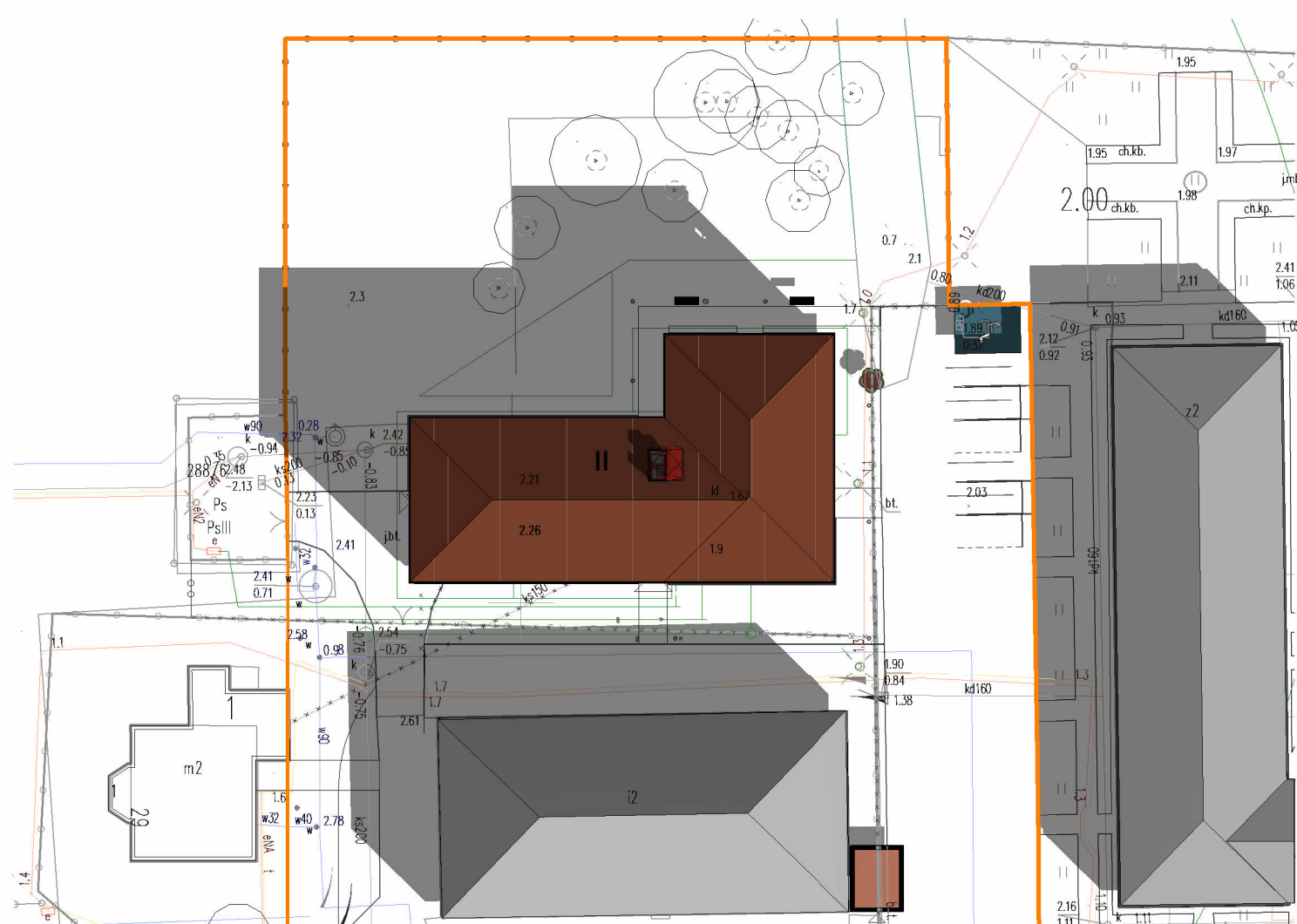
Z przeprowadzonej analizy zacielenia wynika, że planowany budynek nie zacielenia sąsiednich działek powyżej 3h.

Lokale mieszkalne mają zapewnionego najmniej 3 godziny nadświetlenia, zgodnie z Warunkami Technicznymi

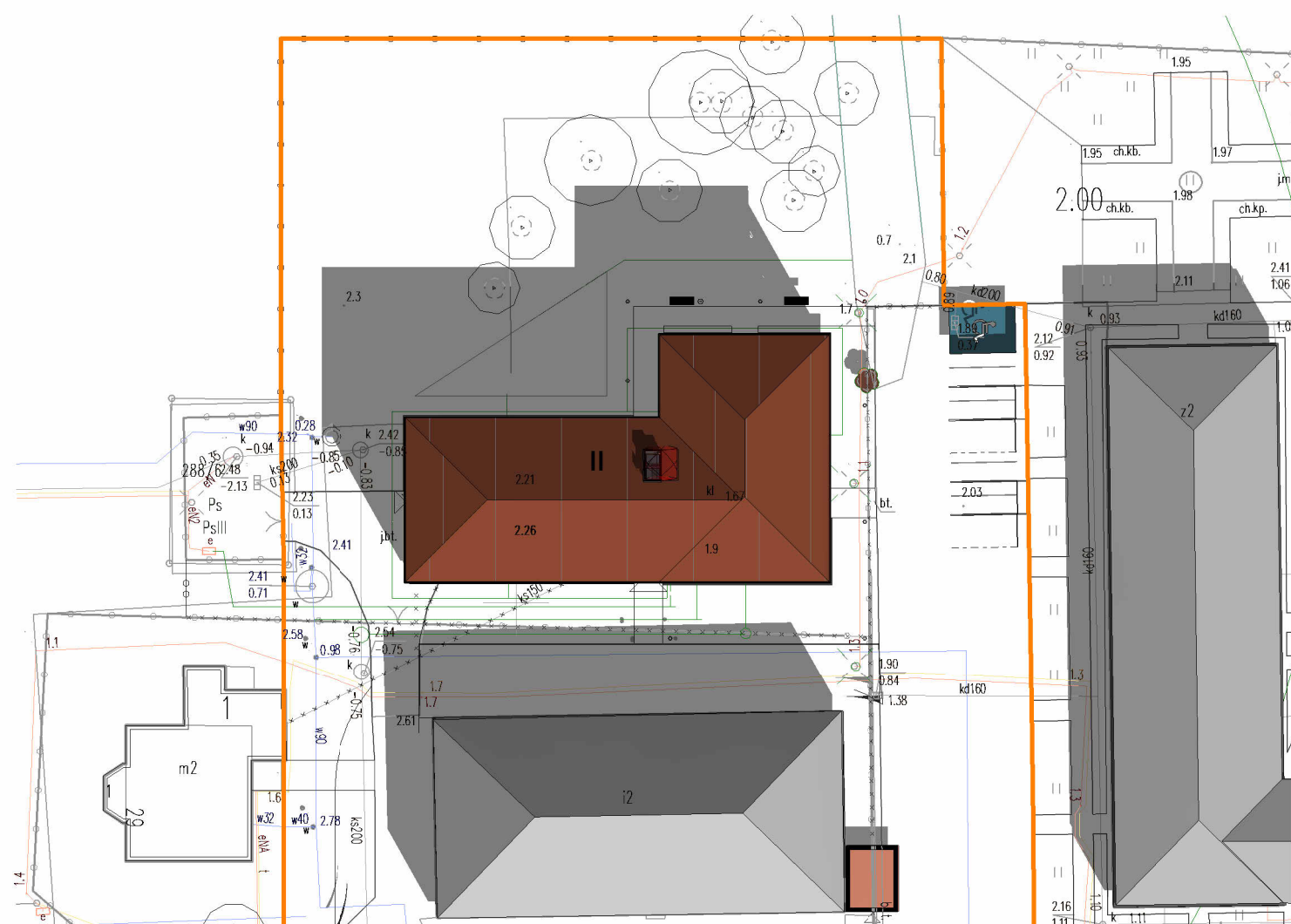
ekainbud	SPRZĘTOWA Sp. z o.o. ul. Główna 10 80-200 Gdańsk		
	Termin: Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego "WSM Sobieszewo", przeznaczonego na pobyt osób niepełnosprawnych zawierający 12 lokali mieszkalnych oraz pomieszczenia wspólne wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.		
Adres:	ul. Proszkowska 25 w Gdańsku, Gmina: 80-200 Gdańsk		
Inwestor:	Towarzystwo Opieki nad Osobami niepełnymi w Łodziach z siedzibą w Łodzi, ul. Borsowa 7/1, 05-080 Babolny		
Imię i nazwisko:	Stanisław	Wojciechowski	Podpis:
Projektant:	mgr inż. arch. Aleksandra Jankowska	architektura	22010000010001
Opiniotwórcy:	mgr inż. arch. Aleksandra Jankowska	architektura	12100000010001
Opiniotwórcy:	mgr inż. arch. Urszula Dominiak	architektura	
Nazwa projektu:			Strona 1/1
PZT - Analiza nasłonecznienia 21.03			A-02.2
Data:	10.03.2023	Skala:	1:500



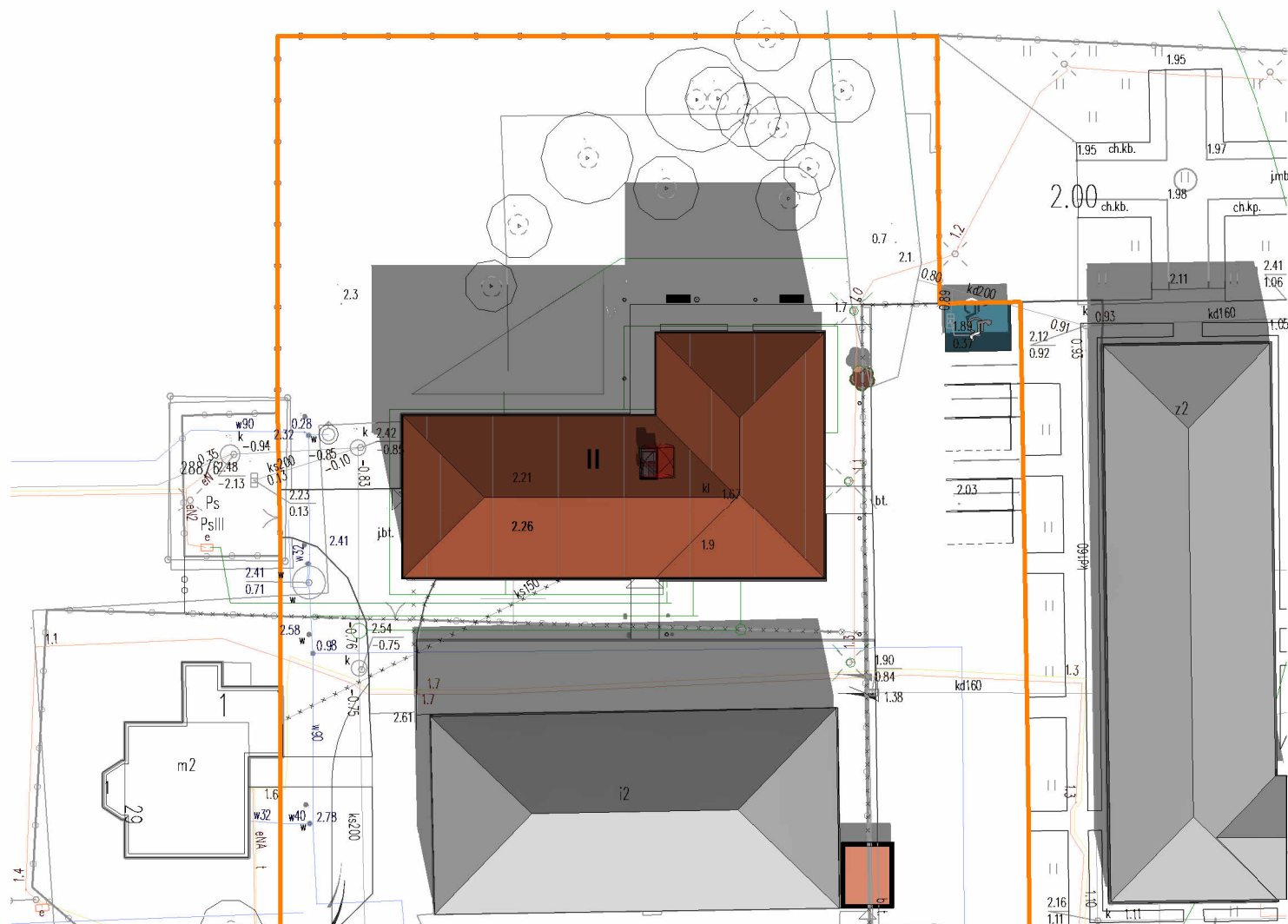
1 22.09 08.00
skala 1:500



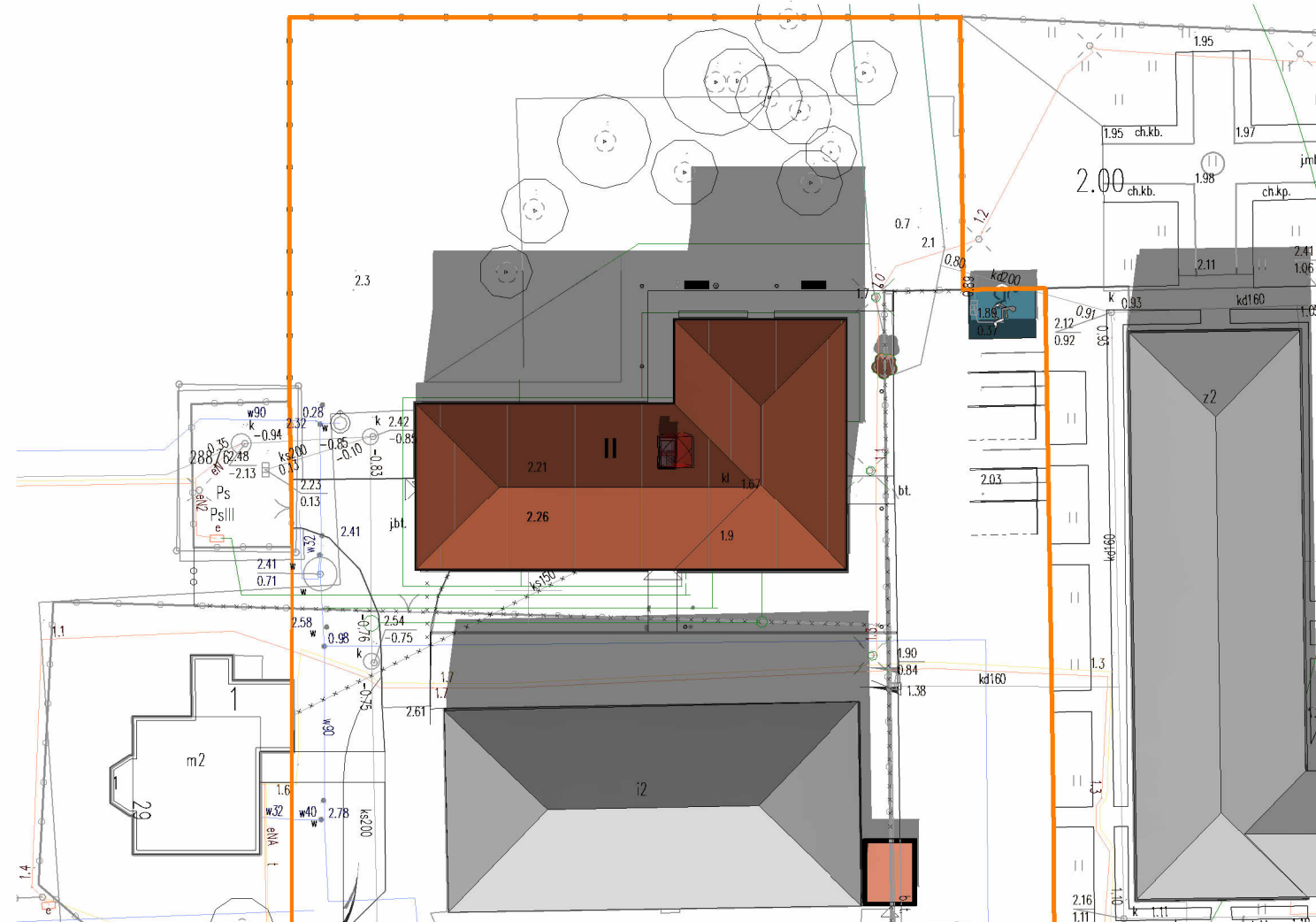
2 22.09 9.00
skala 1:500



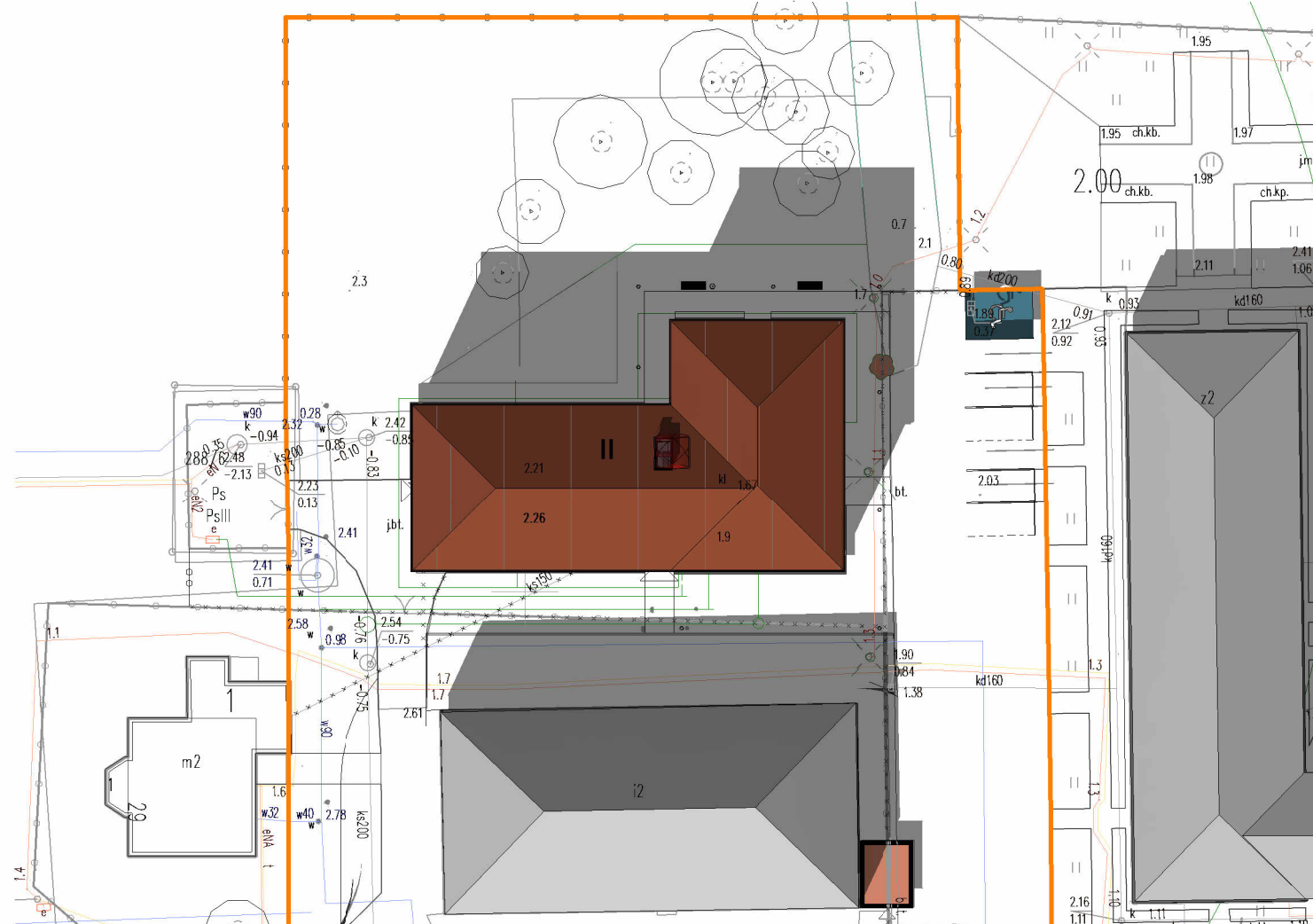
3 22.09 10.00
skala 1:500



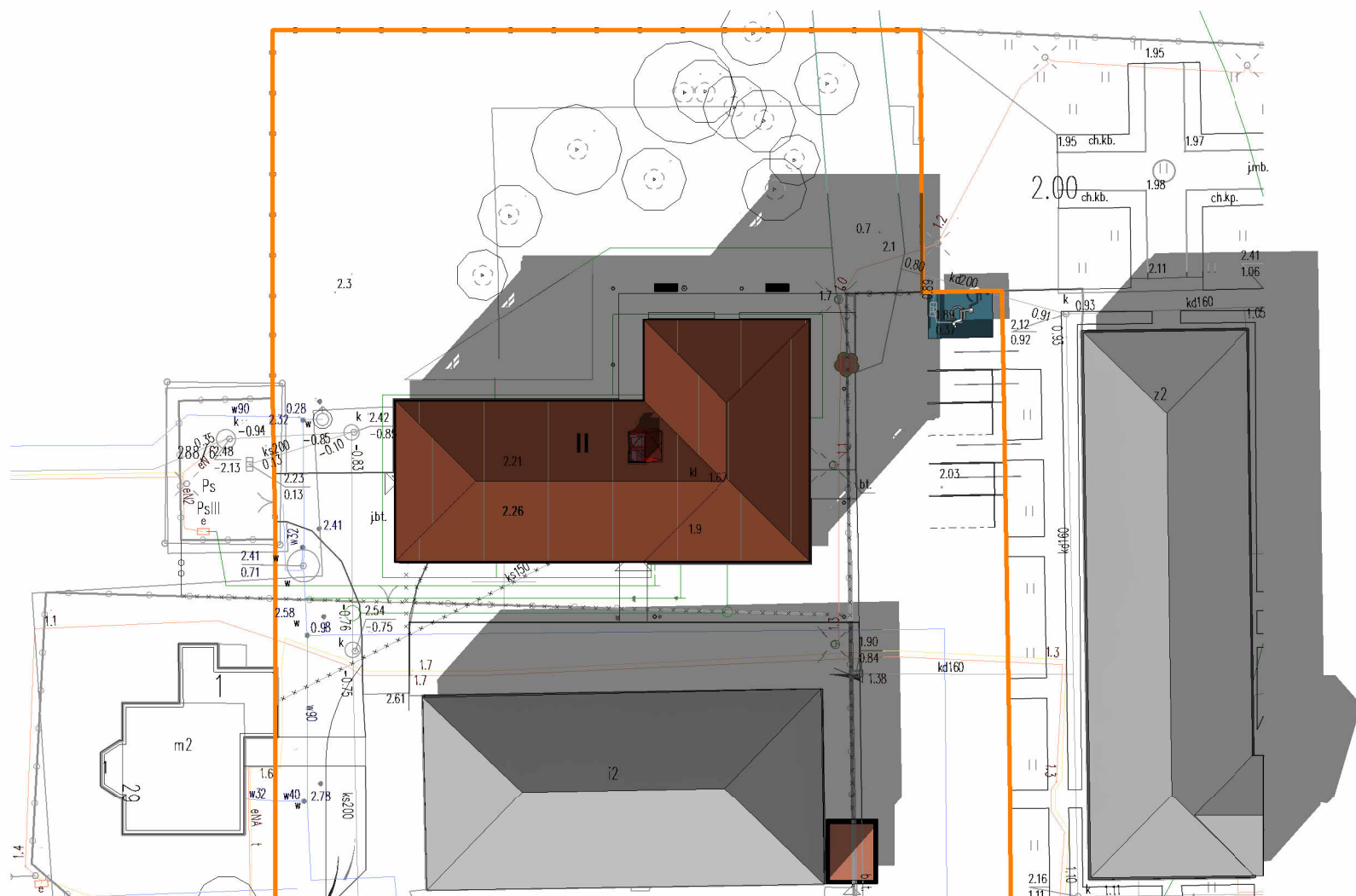
4 22.09 11.00
skala 1:500



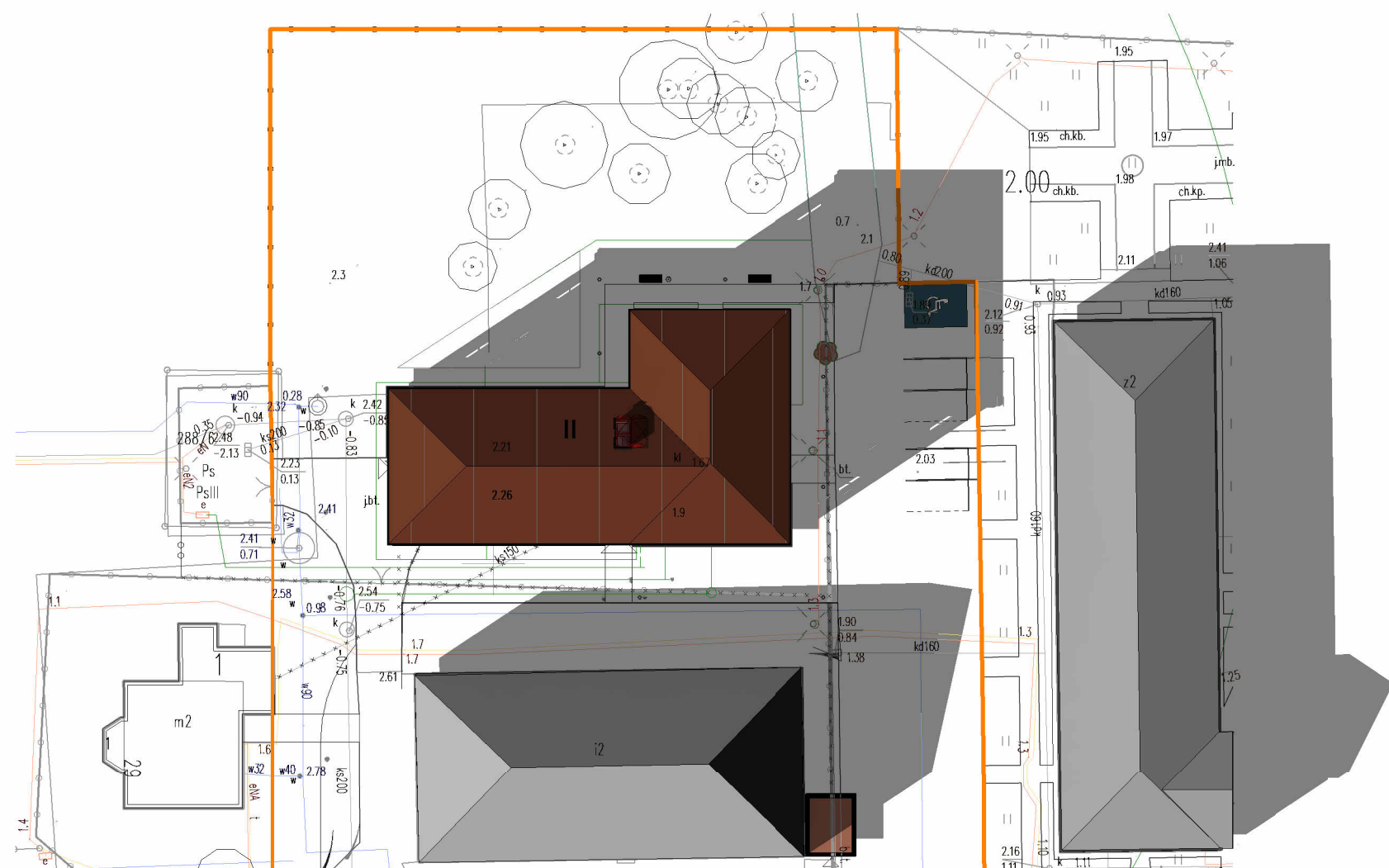
5 22.09 12.00
skala 1:500



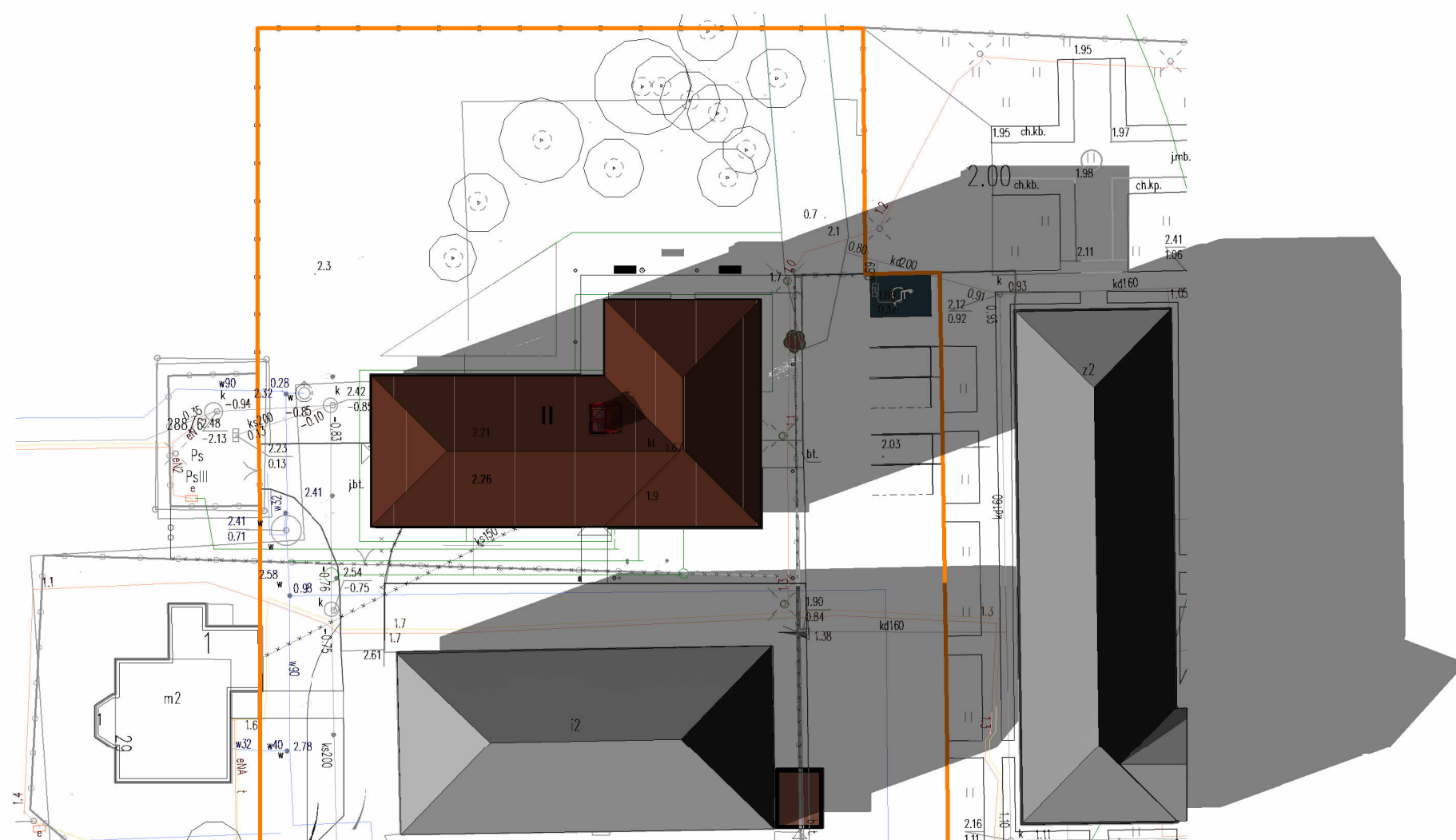
6 22.09 13.00
skala 1:500



7 22.09 14.00
skala 1:500



8 22.09 15.00
skala 1:500



9 22.09 16.00
skala 1:500

Z przeprowadzonej analizy zacielenia wynika, że planowany budynek nie zaciienia sąsiednich działek powyżej 3h.

Lokale mieszkalne mają zapewnioneco najmniej 3 godzinny nasłonecznienia, zgodnie z Warunkami Technicznymi

ekoinbud		BUDOWNICTWO Sp. z o.o. ul. Chłopska 31 60-200 Gniezno	
Forma: Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego "WSM Sobieszewo", przeznaczonego na pobyt osób niepełnosprawnych zawierający 12 lokali mieszkalnych oraz pomieszczenia wspólnie wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.			
Adres: Trasy Wąskotorowej 20 w Gnieźnie, Gmina: 60-200 Gniezno			
Inwestor: Transwizyjny Ośrodek Opieki Osobom niepełnosprawnym w Łodziach z siedzibą w Łodzi, ul. Brzozowa 74, 00-080 Łódź			
Imię i nazwisko:		Specjalność:	Wzrost:
Przebieg:		mgr inż. arch. Aleksandra Dominiak	architektura
Opis projektu:		mgr inż. arch. Aleksandra Dominiak	00000000000000000000
Opis projektu:		mgr inż. arch. Aleksandra Dominiak	00000000000000000000
Opis projektu:		mgr inż. arch. Aleksandra Dominiak	00000000000000000000
Nazwa projektu:		Wzrost:	
PZT - Analiza nasłonecznienia 22.09		A-02.1	
Data: 14.09.2024		Skala: 1:500	