

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Projekt zagospodarowania terenu str. 2

I. CZĘŚĆ OPISOWA str. 2

1. Podstawa opracowania str. 2
2. Przedmiot opracowania str. 2
3. Istniejący stan zagospodarowania terenu str. 2
4. Projektowane zagospodarowanie terenu str. 3
5. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania terenu str. 8
6. Dane informacyjne str. 10
7. Warunki geologiczne, ocena jakościowa gruntu str. 11
8. Oświadczenie str. 11
9. Komplet kserokopii uprawnień budowlanych str. 11
10. Załączniki str. 12

II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA str. 13

1. Projekt zagospodarowania terenu plansza zbiorcza, rys. Z1zb, skala 1:500
2. Projekt zagospodarowania terenu, rys. Z1, skala 1:500
3. Projekt zagospodarowania terenu, plansza wymiarowa, rys. Z2, skala 1:500
4. Pochylnia dla niepełnosprawnych dla budynku nr 1 klatka A, rys. Z3, skala 1:50
5. Pochylnia dla niepełnosprawnych dla budynku nr 1 klatka C, rys. Z3', skala 1:50
6. Pochylnia dla niepełnosprawnych dla budynku nr 2, klatka A, rys. Z4, skala 1:50
7. Pochylnia dla niepełnosprawnych dla budynku nr 2, klatka C, rys. nr Z4', skala 1:50
8. Projekt zagospodarowania terenu – zacienianie, rys. nr Z5, skala 1:500
9. Projekt zagospodarowania terenu – przesłanianie, rys. Z6, skala 1:250

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Podstawa opracowania

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa w rejonie ul. Armii Krajowej w Tczewie obejmującego obszar zawarty pomiędzy: drogą krajową nr 1, zabudową wielorodzinną, ulicą Armii Krajowej oraz Kanalem Młyńskim zatwierdzony Uchwałą nr IV/22/2002 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 30 grudnia 2002 r.
- Mapa sytuacyjno – wysokościowa z uzbrojeniem terenu do celów projektowych, skala 1:500
- Wypis i wyrys z rejestru gruntów
- Zlecenie inwestora
- Koncepcja architektoniczno - urbanistyczna dla planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla TBS w Tczewie przy ul. Armii Krajowej.
- Wizja lokalna

2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania działki nr 179/3, 179/2 i częściowo 175, 33/7, 186/3 i 220/8 obręb 04 przy ul. Gen. Bora Komorowskiego w Tczewie.

Przedmiotowy obszar oznaczony jest w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem:

- działka nr 179/3 – A1, dla tego obszaru jako obligatoryjną ustala się funkcję mieszkaniową (dopuszcza się funkcję obsługi inżynierskiej)
- działka nr 179/2, 175, 33/7, 220/8 i 186/3 - Y1, dla tego obszaru jako obligatoryjną ustala się funkcję obsługi komunikacyjnej (dopuszcza się funkcję obsługi inżynierskiej).

3. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Teren objęty niniejszym opracowaniem znajduje się w Tczewie przy ul. Gen. Bora Komorowskiego – działki nr 179/3, 179/2 i częściowo 175, 33/7, 186/3 i 220/8, obręb 04.

Działka nr 179/3 na której zaprojektowane zostaną budynki 1 i 2 charakteryzuje się kształtem litery L, o dłuższym boku w kierunku północny - zachód - południowy - wschód.

Na teren działki znajdują się małe drzewka owocowe, częściowo przeznaczone do wycinki.

Teren opracowania graniczy (działki nr 179/3, 179/2, 175, 33/7, 186/3 i 220/8):

- od strony północno - zachodniej z działką nr 179/1 (symbol Z1 - funkcja rekreacji ogólnodostępnej w terenach zieleni ogólnodostępnej)
- od strony północno - wschodniej z działką nr 220/11 (budynek nr 4) (symbol A2 - funkcja mieszkaniowa) i działką nr 220/12 (budynek nr 3) (symbol A2 - funkcja mieszkaniowa)
- od strony południowo - wschodniej z działką nr 186/3 - ul. Gen. Bora Komorowskiego (symbol Y1 - funkcja obsługi komunikacyjnej)
- od strony południowo - zachodniej z działkami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (zabudowanymi)

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa w rejonie ul. Armii Krajowej w Tczewie obejmującego obszar zawarty pomiędzy: drogą krajową nr 1, zabudową

wielorodzinną, ulicą Armii Krajowej oraz Kanałem Młyńskim przedmiotowy teren (działki nr 179/3, 179/2, 175, 33/7, 186/3 i 220/8) należą do obszaru oznaczonej symbolem A1 i Y1 (zgodnie z załącznikiem graficznym zawartym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego).

Teren działek objętych opracowaniem jest stosunkowo pochylony ze spadkiem w stronę północno - zachodniej. Różnica terenu wynosi około 2,80 metra. Rzędna w granicach opracowania ok. 15,10 – 17,90 m n.p.m.

Przedmiotowy projekt jest kontynuacją planowanej zabudowy osiedla TBSu, ograniczonej od strony północnej i zachodniej Kanałem Młyńskim a od strony południowo - wschodniej ul. Gen. Bora Komorowskiego (zgodnie z Koncepcją architektoniczno - urbanistyczną dla planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla TBS w Tczewie przy ul. Armii Krajowej).

Od strony północno - wschodniej znajdują się dwa budynki mieszkalne wielorodzinne:

- budynek nr 3 w trakcie realizacji
- budynek nr 4 w trakcie realizacji

Od strony północno - zachodniej - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Planuje się podłączenie do sieci zewnętrznych (zgodnie z warunkami właściwych gestorów sieci):

- energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej
- ścieki – do kanalizacji sanitarnej
- wody opadowe - do kanalizacji deszczowej
- woda - z sieci wodociągowej miejskiej
- ogrzewanie - z sieci ciepłej
- telekomunikacja
- gospodarka odpadami – po segregacji wywóz na składowisko miejskie

Oświadczą się, że Inwestor po wykonaniu inwestycji podpisze umowę na wykonanie usług telekomunikacyjnych z wybranym przez siebie dostawcą usług telekomunikacyjnych.

4. Projektowane zagospodarowanie terenu

Przedmiotowy teren - działki nr 179/3, 179/2 i częściowo 175, 33/7, 186/3 i 220/8 znajdują się w zgodzie z obowiązującym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na obszarach o odmiennych zasadach zagospodarowania.

Działka nr 179/3 - obszar A1

W strefie oznaczonej symbolem A1 jako obligatoryjną funkcję ustala się funkcję mieszkaniową. Przedmiotowy obszar może być przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową w formie budynków mieszkalnych zawierających 5 i więcej mieszkań przy czym dla wszystkich obszarów objętych jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym obowiązuje jedna forma zabudowy.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa w rejonie ul. Armii Krajowej w Tczewie obejmującego obszar zawarty pomiędzy: drogą krajową nr 1, zabudową wielorodzinną, ulicą Armii Krajowej oraz Kanałem Młyńskim zaprojektowano dwa budynki mieszkalne wielorodzinne nr 1 (3 - klatkowy) i nr 2 (3 - klatkowy), czterokondygnacyjne wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Działka nr 179/3 posiada dostęp do drogi publicznej. Na działkę prowadzi projektowany wjazd (ciąg pieszo - jezdny, szer. 6,0 m) od projektowanej drogi wewnętrznej dojazdowej - działka nr 220/8, która łączy się z istniejącą drogą - działka nr 186/3, ul. Gen. Bora Komorowskiego.

Odległości budynków od granic działki (zgodnie z projektem zagospodarowania terenu):

Budynek nr 1

- od strony południowo – zachodniej - min. 15,27 m
- od strony północno – wschodniej - 15,88 m

- od strony południowo – wschodniej - min. 8,62 m

Balkony pomniejszają te odległości o 1,50 m

Budynek nr 2

- od strony południowo – zachodniej - min. 12,13 m
- od strony północno – zachodniej - min. 11,40 m
- od strony północno – wschodniej - 15,88 m

Balkony pomniejszają te odległości o 1,50 m

Odległości budynków od budynków istniejących:

- od budynków istniejących – ponad 29,0 m
- między sobą – 22,84 m

Odległości spełniają tym samym założenia §13 warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – umożliwiają naturalne oświetlenie pomieszczeń i nie zaciniają ich.

Posadowienie budynków spełnia wymagania dotyczące odległości między ścianami budynków ze względu na ochronę przeciwpożarową i odległości między ścianą budynku a granicą sąsiedniej działki (zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

Projektowane budynki znajdują się w odległości większej niż 50,0 m od stopy wału Kanału Młyńskiego.

Ze względu na projektowane sieci trzeba było podnieść teren pod projektowanym budynkiem nr 2 i w związku z tym trzeba było zaprojektować murki oporowe (umiejscowienie zgodnie z projektem zagospodarowania terenu) (wykonanie zgodnie z projektem konstrukcyjnym). Murki oporowe muszą posiadać zabezpieczenia balustrady zabezpieczające wys. 1,10 m z poziomymi tralkami.

Na planie zaznaczono projektowane rzędne terenu.

Do każdego z obiektów doprowadzony jest ciąg pieszo - jezdny i dojścia.

Dojazd (ciąg pieszo - jezdny) do budynku oraz do miejsc postojowych i miejsca postojowe zostaną utwardzone kostką betonową na podsypce cementowo - piaskowej, gr. 8,0 cm (kolor szary).

Nawierzchnia ciągu pieszo - jezdnego:

- kostka betonowa, szara, gr. 8,0 cm
- podsypka cementowo - piaskowa, gr. 3,0 cm
- kruszywo łamane stabilizowane mechanicznie, fr. 0/32, gr. 20,0 cm
- warstwa mrozoodporna o wskaźniku wodoprzepuszczalności $k > 8$ m/dobę, gr. 10 cm
- geotkanina separacyjno - wzmacniająca
- grunt rodzimy

Krawężnik betonowy:

- krawężnik betonowy 15 x 30 cm
- podsypka cementowo - piaskowa, gr. 5,0 cm
- ława betonowa z oporem 25 x 35 cm

Dojścia (chodniki) zostaną utwardzone kostką betonową na podsypce cementowo – piaskowej, gr. 6,0 cm w kolorze szarym.

Nawierzchnia chodnika:

- kostka betonowa, szara, gr. 6,0 cm
- podsypka cementowo - piaskowa, gr. 3,0 cm
- kruszywo łamane stabilizowane mechanicznie, fr. 0/32, gr. 10,0 cm
- geotkanina separacyjno - wzmacniająca
- grunt rodzimy

Obrzeże betonowe:

- obrzeże betonowe 8 x 30 cm
- podsypka cementowo - piaskowa, gr. 5,0 cm

Na opracowywanej działce zlokalizowano miejsca postojowe ogólnodostępne (w tym dla niepełnosprawnych) (reszta miejsc postojowych zlokalizowana jest w miejscach zatwierdzonych w koncepcji architektoniczno - urbanistycznej dla planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla TBS w Tczewie przy ul. Armii Krajowej).

Miejsca postojowe zaprojektowano w odległościach zgodnych z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Nawierzchnia miejsc postojowych:

- kostka betonowa, szara, gr. 8,0 cm
- podsypka cementowo - piaskowa, gr. 3,0 cm
- kruszywo łamane stabilizowane mechanicznie, fr. 0/32, gr. 20,0 cm
- warstwa mrozoodporna o wskaźniku wodoprzepuszczalności $k > 8$ m/dobę, gr. 10 cm
- geotkanina separacyjno - wzmacniająca
- grunt rodzimy

Krawężnik betonowy:

- krawężnik betonowy 15 x 30 cm
- podsypka cementowo - piaskowa, gr. 5,0 cm
- ława betonowa z oporem 25 x 35 cm

Na działce zaprojektowano dwa miejsca gromadzenia odpadów stałych (śmietniki) na potrzeby mieszkańców budynków.

Zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie odległość miejsc na pojemniki i kontenery na odpady stałe wynosi powyżej 10 m (min. 18,01 m od bud. nr 1 i min. 15,41 m od bud. nr 2) od drzwi i okien do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz 3 m od granicy z sąsiednią działką. Odległość tych miejsc nie wynosi więcej niż 80 m od najdalszego wejścia do obsługiwanych budynków (zgodnie z projektem zagospodarowania terenu).

Zgodnie z koncepcją architektoniczno - urbanistyczną dla planowanej zabudowy mieszkaniowej dla TBS w Tczewie przy ul. Armii Krajowej plac zabaw i rekreacji przeznaczony jest dla całej inwestycji (wszystkie budynki osiedla). Zlokalizowany jest on częściowo na działkach nr 220/5 i 178 obręb 04 przy ul. Gen. Bora Komorowskiego.

Poziom posadowienia parteru budynku:

- Budynek nr 1 $\pm 0,00$ m = 17,87 m n.p.m.
- Budynek nr 2 $\pm 0,00$ m = 17,87 m n.p.m.

W projekcie uwzględniono niezbędne warunki dostępności obiektu dla osób niepełnosprawnych. Budynki są wyniesione o 77,0 cm nad istniejący poziom, dlatego też zaprojektowano pochylnie dla osób niepełnosprawnych (z blozków szalunkowych na fundamencie, zgodnie z projektem konstrukcyjnym). W miejscu kanalizacji deszczowej na podjazdach zastosować kratki pomostowe w celu umożliwienia dostępu do studni. Pośród miejsc postojowych dziewięć z miejsc przeznaczonych są dla osób niepełnosprawnych. Dostęp do miejsc na odpady stałe jest z poziomu chodnika.

Na projekcie zagospodarowania terenu – rys. Z1 zaznaczono możliwość podziału budowy na dwa etapy – etap I i etap II.

Działka nr 179/2 i częściowo 175, 33/7, 186/3 i 220/8 - obszar Y1

W strefie oznaczonej symbolem Y1 jako obligatoryjną funkcję ustala się funkcję obsługi komunikacyjnej (dopuszcza się funkcję obsługi inżynieryjnej).

Działkę nr 179/2 przeznaczono pod jezdnię szerokości 6,40 m

Nawierzchnia jezdni:

- kostka betonowa, szara, gr. 8,0 cm
- podsypka cementowo - piaskowa, gr. 3,0 cm
- kruszywo łamane stabilizowane mechanicznie, fr. 0/32, gr. 35,0 cm
- warstwa mrozoodporna o wskaźniku wodoprzepuszczalności $k > 8$ m/dobę, gr. 15 cm
- geotkanina separacyjno - wzmacniająca

Krawężnik betonowy:

- krawężnik betonowy 15 x 30 cm
- podsypka cementowo - piaskowa, gr. 5,0 cm
- ława betonowa z oporem 25 x 35 cm

Na opracowywanym terenie zlokalizowano miejsca postojowe (całe oraz częściowe) (zgodnie z Koncepcją architektoniczno - urbanistyczną dla planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla TBS w Tczewie przy ul. Armii Krajowej).

Miejsca postojowe zaprojektowano w odległościach zgodnych z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Nawierzchnia miejsc postojowych:

- kostka betonowa, szara, gr. 8,0 cm
- podsypka cementowo - piaskowa, gr. 3,0 cm
- kruszywo łamane stabilizowane mechanicznie, fr. 0/32, gr. 20,0 cm
- warstwa mrozoodporna o wskaźniku wodoprzepuszczalności $k > 8$ m/dobę, gr. 10 cm
- geotkanina separacyjno - wzmacniająca

Krawężnik betonowy:

- krawężnik betonowy 15 x 30 cm
- podsypka cementowo - piaskowa, gr. 5,0 cm
- ława betonowa z oporem 25 x 35 cm

Projekty przyłączy do sieci zewnętrznych - według oddzielnego opracowania.

Zgodność projektu z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Działka nr 179/3 – strefa A1

Przeznaczenie obszaru

- Funkcja obligatoryjna – mieszkaniowa z dopuszczeniem funkcji obsługi inżynieryjnej.
 - Zaprojektowano dwa budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z towarzyszącą infrastrukturą – warunek spełniony
- Dopuszczona forma zabudowy – zabudowa mieszkaniowa w formie budynków mieszkalnych zawierających od 2 do 4 mieszkań włącznie albo pod zabudowę mieszkaniową w formie budynków mieszkalnych zawierających 5 i więcej mieszkań przy czym dla wszystkich obszarów objętych jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym obowiązuje jedna forma zabudowy

– Zaprojektowano dwa budynki mieszkalne wielorodzinne, budynek nr 1 – 43 mieszkaniowy, 3 klatkowy, budynek nr 2 – 43 mieszkaniowy, 3 klatkowy.

Budynki stanowią kontynuację istniejącej zabudowy na sąsiednich działkach, bryły budynków przykryto dachem mansardowym o kącie nachylenia identycznym jak w budynkach istniejących oraz o identycznym przekryciu – blacho dachówka w kolorze brązowym. Kolorystyka elewacji nawiązuje do kolorystyki budynków istniejących – utrzymana jest w kolorach jasno kremowych i piaskowych z akcentami brązowymi.

Wysokość projektowanych budynków jest identyczna jak budynków istniejących – warunek spełniony.

- Dopuszczona forma zabudowy niezabudowanej części obszaru – dopuszcza się w formie obiektów małej architektury, urządzeń związanych z obiektem budowlanym, zieleni
- Zaprojektowano dwa śmietniki oraz miejsca postojowe oraz zieleni – warunek spełniony

Zasady zagospodarowania obszaru

- Powierzchnia zabudowana – powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 35 % powierzchni działki
- Procent pokrycia działki zabudową – $(1674,32) \cdot 100 / 7618,00 = 21,98\%$ – warunek spełniony
- Kształtowanie budynków – usytuowanie budynków na działce – minimum 60% długości rzutu prostopadłego zewnętrznego obrysu ścian zewnętrznych wszystkich kondygnacji budynku, tworzących elewację frontową musi znaleźć się na jednej linii zabudowy wyznaczonej równolegle do linii rozgraniczającej obszar, na którym zabudowa zostanie zrealizowana i teren układu drogowego – warunek spełniony
- Wysokość budynków – maksymalną wysokość budynków ustala się na 12,5 m.
Zgodnie z definicją zawartą w mpzp poprzez wysokość budynku rozumie się wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do górnej płaszczyzny stropu lub stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej.
- Budynek nr 1 i budynek nr 2 – poziom przed budynkiem – rzędna – 0,77 m i – 0,92 m, wysokość do górnej płaszczyzny stropu wraz z ociepleniem + 11,33 m, wysokość budynku – 12,10 m i 12,25 m – warunek spełniony
- Wysokość linii okapu – nie reguluje się
- Kąt pochylenia dachu – dopuszcza się kąt pochylenia dachu nie mniejszy niż 10° przy czym dla wszystkich budynków objętych jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym obowiązuje jeden kąt nachylenia dachu.
- Bryłę budynku przykryto dachem mansardowym o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - 10° i 11°, połaci mansardy - 77°, kąty nachylenia połaci dachowej są identyczne jak w budynkach istniejących – warunek spełniony
- Pokrycie dachu – na pokrycie dachów dopuszcza się stosowanie wszelkich materiałów dachówkopodobnych a w szczególności: dachówek ceramicznych, dachówek bitumicznych, dachówek ceramiczno – metalowych, blach dachówkowych.
Dla wszystkich pokryć dachowych budynków objętych jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym obowiązuje jeden rodzaj i jeden kolor pokrycia dachowego
- Dach mansardowy przekryto blachą dachówkową w kolorze brązowym, identyczną jak w budynkach istniejących – warunek spełniony

- Zielen, nawierzchnie – nie reguluje się
- Obsługa komunikacyjna i miejsca postojowe – w ramach przedsięwzięcia inwestycyjnego wymagana jest realizacja przez inwestora, w granicach własnej działki bądź na innym terenie wskazanym przez gminę, miejsc postojowych na potrzeby mieszkańców – minimum 1 miejsce postojowe/ 1 gospodarstwo domowe
 - Ilość miejsc parkingowych - 117 miejsc (w tym 9 dla niepełnosprawnych)
 - (1 miejsce postojowe/1 gospodarstwo domowe, minimalnie 86 miejsca postojowe (budynek nr 1 - 43 mieszkania, budynek nr 2 - 43 mieszkań) – warunek spełniony
- Infrastruktura techniczna – każdą z działek należy wyposażyć co najmniej w instalacje wodociagową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną oraz kanalizacji deszczowej. Wody opadowe z terenów parkingów utwardzonych realizowanych na potrzeby zabudowy mieszkaniowej winny być odprowadzane do miejskiej kanalizacji deszczowej. Dla przygotowania ciepłej wody użytkowej na potrzeby grzewcze oraz bytowe dopuszcza się stosowanie tylko i wyłącznie nieemisyjnych lub nisko emisyjnych źródeł ciepła (węzeł cieplny) – warunek spełniony
- Tymczasowe formy zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania obszaru – nie określa się
- Inne, szczególne warunki zagospodarowania obszaru – wykonanie obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału Kanału Młyńskiego dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem uzyskania zgody Marszałka Województwa Pomorskiego
 - Projektowane budynki znajdują się w odległości większej niż 50,0 m od stopy wału Kanału Młyńskiego – warunek spełniony

5. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania terenu

Działka nr 179/3

- | | |
|--|---|
| ▪ powierzchnia działki nr 179/3 | 7618,00 m ² |
| ▪ powierzchnia projektowanej zabudowy Budynek nr 1 | 827,53 m ² |
| ▪ powierzchnia projektowanej zabudowy Budynek nr 2 | 827,53 m ² |
| ▪ powierzchnia projektowanej zabudowy dwóch śmietników | 19,26 m ² |
| ▪ procent pokrycia działki zabudową | $(1674,32) \cdot 100 / 7618,00 = 21,98\%$ |
| (zgodnie z wytycznymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu – powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 35 % powierzchni działki) | |
| ▪ intensywność zabudowy | 0,87 |
| (stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych z wyłączeniem tarasów i balkonów do powierzchni działki) | |
| Obliczenia dla Budynku nr 1 i Budynku nr 2: | |
| parter: 1655,06 m ² | |
| I piętro: 1655,06 m ² | |
| II piętro: 1655,06 m ² | |
| <u>III piętro: 1655,06 m²</u> | |
| Suma: 6620,24 m ² | |
| $6620,24 / 7618,00 = 0,87$ | |
| ▪ powierzchnia projektowanego ciągu pieszo - jezdnego, szer. 6,0 m | 188,38 m ² |
| (utwardzenie kostka betonowa na podsypce cementowo - piaskowej, gr. 8,0 cm) | |

▪ powierzchnia projektowanych dojeżdż (chodniki), szer. 2,0 m (utwardzenie kostka betonowa na podsypce cementowo - piaskowej, gr. 6,0 cm)	986,22 m ²
▪ powierzchnia projektowanych miejsc postojowych na dz. nr 179/3 (utwardzenie kostka betonowa na podsypce cementowo - piaskowej, gr. 8,0 cm)	475,29 m ²
▪ projektowana opaska wokół budynków (utwardzenie elementy prefabrykowane betonowe, gr. 6,0 cm)	138,80 m ²
▪ projektowane schody, pochylnie dla niepełnosprawnych	174,43 m ²
▪ powierzchnia zieleni	3980,56 m ²
▪ powierzchnia biologicznie czynna	$3980,56 \cdot 100 / 7618,0 = 52,25\%$

Działka nr 179/2

▪ powierzchnia działki nr 179/2	1254,0 m ²
▪ powierzchnia projektowanej drogi dojazdowej, szer. 6,40 m (utwardzenie kostka betonowa na podsypce cementowo - piaskowej, gr. 8,0 cm)	492,54 m ²
▪ powierzchnia projektowanych dojeżdż (chodniki), szer. 2,0 m (utwardzenie kostka betonowa na podsypce cementowo - piaskowej, gr. 6,0 cm)	7,01 m ²
▪ powierzchnia projektowanych miejsc postojowych na dz. nr 179/2 (utwardzenie kostka betonowa na podsypce cementowo - piaskowej, gr. 8,0 cm)	322,0 m ²
▪ powierzchnia zieleni	432,45 m ²

Działka nr 220/8

▪ powierzchnia projektowanego ciągu pieszo - jezdnego, szer. 6,0 m (utwardzenie kostka betonowa na podsypce cementowo - piaskowej, gr. 8,0 cm)	19,38 m ²
▪ powierzchnia projektowanych dojeżdż (chodniki), szer. 2,0 m (utwardzenie kostka betonowa na podsypce cementowo - piaskowej, gr. 6,0 cm)	20,73 m ²
▪ powierzchnia projektowanych miejsc postojowych na dz. nr 220/8 (utwardzenie kostka betonowa na podsypce cementowo - piaskowej, gr. 8,0 cm)	200,99 m ²

Działka nr 186/3

▪ powierzchnia projektowanych dojeżdż (chodniki), szer. 2,0 m (utwardzenie kostka betonowa na podsypce cementowo - piaskowej, gr. 6,0 cm)	23,41 m ²
▪ powierzchnia projektowanych miejsc postojowych na dz. nr 186/3 (utwardzenie kostka betonowa na podsypce cementowo - piaskowej, gr. 8,0 cm)	117,59 m ²

Działka nr 175

▪ powierzchnia projektowanych dojeżdż (chodniki), szer. 2,0 m (utwardzenie kostka betonowa na podsypce cementowo - piaskowej, gr. 6,0 cm)	17,36 m ²
▪ powierzchnia projektowanych miejsc postojowych na dz. nr 175 (utwardzenie kostka betonowa na podsypce cementowo - piaskowej, gr. 8,0 cm)	200,53 m ²
▪ powierzchnia projektowanej drogi dojazdowej, szer. 6,40 m (utwardzenie kostka betonowa na podsypce cementowo - piaskowej, gr. 8,0 cm)	17,01 m ²

Działka nr 33/7

▪ powierzchnia projektowanych dojeżdż (chodniki), szer. 2,0 m (utwardzenie kostka betonowa na podsypce cementowo - piaskowej, gr. 6,0 cm)	7,98 m ²
▪ powierzchnia projektowanych miejsc postojowych na dz. nr 33/7 (utwardzenie kostka betonowa na podsypce cementowo - piaskowej, gr. 8,0 cm)	91,61 m ²
▪ powierzchnia projektowanej drogi dojazdowej, szer. 6,40 m (utwardzenie kostka betonowa na podsypce cementowo - piaskowej, gr. 8,0 cm)	17,91 m ²

Bilans miejsc postojowych na przedmiotowym terenie (działki nr 179/3, 179/2 i częściowo 175, 33/7, 186/3 i 220/8)

- ilość miejsc parkingowych 117 miejsc (w tym 9 dla niepełnosprawnych) (zgodnie z wytycznymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – wskaźnik 1 miejsce postojowe/1 gospodarstwo domowe, minimalnie 86 miejsca postojowe (budynek nr 1 – 43 mieszkania, budynek nr 2 – 43 mieszkania))

W ramach przedsięwzięcia wymagana jest realizacja przez Inwestora miejsc postojowych, w granicach własnej działki bądź na innym terenie wskazanym przez gminę.

- projektowane miejsca postojowe na dz. nr 179/3 – 12 sztuk (w tym 4 dla niepełnosprawnych)
- projektowane miejsca postojowe na dz. nr 179/2 – 28 sztuk
- projektowane miejsca postojowe częściowo na dz. nr 179/3 a częściowo na dz. nr 220/8 (zgodnie z Konsepcją architektoniczno - urbanistyczną dla planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla TBS w Tczewie przy ul. Armii Krajowej) – 30 sztuk (w tym 3 dla niepełnosprawnych)
- projektowane miejsca postojowe częściowo na dz. nr 179/3 a częściowo na dz. nr 186/3 (zgodnie z Konsepcją architektoniczno - urbanistyczną dla planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla TBS w Tczewie przy ul. Armii Krajowej) – 16 sztuk
- projektowane miejsca postojowe częściowo na dz. nr 179/3 a częściowo na dz. nr 175 i 33/7 (zgodnie z Konsepcją architektoniczno - urbanistyczną dla planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla TBS w Tczewie przy ul. Armii Krajowej) – 31 sztuki (w tym 2 dla niepełnosprawnych)

6. Dane informacyjne

Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie stanowi stanowiska archeologicznego.

Działki nie są położone w granicach terenów cennych przyrodniczo i nie wymagają ustanowienia szczególnych zasad ochrony.

Opracowanie nie znajduje się w granicach terenu górniczego więc nie zachodzi wpływ eksploatacji górniczej na teren oraz projektowany obiekt.

Nie ma istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego budynku i ich otoczenia w zakresie zgodnym z odrębnymi przepisami.

Projektowanie budynki mieszkalne nr 1 i nr 2 nie wywołują ograniczeń w zakresie zagospodarowania sąsiednich działek oraz w kwestii zacieniania, przesłaniania i nasłonecznienia (zgodnie z załącznikiem graficznym). W pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi stosunek powierzchni okien, liczonej w świetle ościeżnic do powierzchni podłogi jest zgodny z warunkami technicznymi.

Kompleks dwóch budynków zaprojektowano w sposób, który zapewnia maksymalne nasłonecznienie obu budynków.

Informacja o Obszarze Oddziaływania Obiektu

Informuje się, że Obszar Oddziaływania Obiektów mieści się w całości na terenie działce nr 179/3, na której zostały zaprojektowane.

Inwestycja nie wpływa i nie ogranicza zabudowy działek sąsiednich.

Określenie obszaru oddziaływania dokonano w oparciu o przepisy:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa w rejonie ul. Armii Krajowej w Tczewie obejmującego obszar zawarty pomiędzy: drogą krajową nr 1, zabudową wielorodzinną, ulicą Armii Krajowej oraz Kanalem Młyńskim zatwierdzony Uchwałą nr IV/22/2002 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 30 grudnia 2002 r.

- Ustawa Prawo Budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 69 z późniejszymi zmianami)

7. Warunki geologiczne, ocena jakościowa gruntu

Zgodnie z dokumentacją z badań podłoża z opinią geotechniczną - w załączeniu (opis i odniesienia do rysunków).

W wyniku przeprowadzonych badań stwierdza się, że w podłożu występują proste warunki gruntowo – wodne, korzystne dla posadowienia bezpośredniego obiektów budowlanych.

Grunty warstw geotechnicznych Ia, Ib, IIa i IIb sklasyfikowano jako nośne, odpowiednie dla posadowienia bezpośredniego.

Wierzchnią warstwę gleby oraz nasypów niekontrolowanych (A), zalegających do głębokości 0,10 – 0,80 m ppt. należy usunąć z podłoża budowlanego, z uwagi na zawartość części organicznych.

Na rozpatrywanym terenie w północno – zachodniej części działki stwierdzono występowanie wód gruntowych. Swobodne zwierciadło wód gruntowych nawiercono na głębokościach 5,30 – 5,90 m ppt, tj. na rzędnych 10,10 – 10,16 m n.p.m. Poziom zwierciadła wód gruntowych odnosi się do okresu wykonywania pomiarów (lipiec 2016 r.) i może ulegać wahaniom w granicach $\pm 0,50$ m, w zależności od pory roku i warunków atmosferycznych.

W istniejących warunkach gruntowo – wodnych proponuje się bezpośrednio posadowienie projektowanych budynków, za pomocą stóp/ław fundamentowych, na gruntach warstw geotechnicznych Ia, Ib, IIa lub IIb, po wcześniejszym usunięciu wierzchniej warstwy gleby oraz gruntów nasypowych. W przypadku występowania w dnie wykopu gruntów plastycznych warstwy geotechnicznej Ia, należy podłoże w wykopie niezwłocznie stabilizować warstwą chudego betonu.

Z uwagi na posadowienie projektowanych budynków w poziomie zalegania warstwy gruntów spoistych, należy uwzględnić potrzebę zabezpieczenia części podziemnych budynków odpowiednią hydroizolacją przeciwwilgociową, ze względu na możliwość zbierania się wód opadowych i roztopowych na stropie gruntów spoistych, które charakteryzuje niska wodoprzepuszczalność.

Prace ziemne i fundamentowe należy prowadzić starannie, aby nie dopuścić do naruszenia naturalnej struktury gruntów spoistych poprzez ich przemarznięcie lub dodatkowe nawilgocenie, co prowadzi do uplastycznienia i pogorszenia ich nośności.

Obliczenia statyczne dla posadowienia bezpośredniego należy wykonać zgodnie z postanowieniami normy PN-EN 1997-1 (Eurokod 7).

Głębokość przemarzania gruntów dla rejonu przeprowadzonych badań wynosi $h_z = 1,00$ m.

Projektowane budynki należą do II kategorii geotechnicznej.

8. Oświadczenie

Oświadczamy, że Projekt zagospodarowania terenu dla działek nr 179/3, 179/2 i częściowo 175, 33/7, 220/8, 186/3, obręb 04 przeznaczonych pod zabudowę dwoma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi nr 1 i nr 2 wraz z towarzyszącą infrastrukturą, przy ul. Gen. Bora Komorowskiego w Tczewie został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Zgodnie z art. 20 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 140

9. Komplet kserokopii uprawnień budowlanych

10. Załączniki

Załączniki zamieszczone są w projekcie budowlanym

II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA