

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

SPIS TREŚCI:

Dane ogólne

1. Przedmiot inwestycji
2. Stan istniejący zagospodarowania terenu
3. Projektowane zagospodarowanie terenu
4. Określenie obszaru oddziaływania

RYSUNKI:

PB/PZT – projekt zagospodarowania terenu

PB/PZT2 – analiza nasłonecznienia

IS/ZTZ/1 - profil instalacji zewnętrznej kanalizacyjnej

IS/ZTZ/2 - profil instalacji zewnętrznej gazowej

OPIS PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Dane ogólne

- Inwestor: Gmina Konstantynów Łódzki
ul. Zgierska 2,
95-050 Konstantynów Łódzki
- Temat: Projekt budowlano - wykonawczy rozbudowy Przedszkola nr 1 w Konstantynowie Łódzkim na potrzeby funkcjonowania żłobka.
- Obiekty: - budynek użyteczności publicznej - przedszkole, podlegające przebudowie o część żłobkową
- plac zabaw dla dzieci w wieku 0-3 lat
- dojścia piesze do budynku
- instalacje zewnętrzne kanalizacji sanitarnej, energetycznej
- Adres: Konstantynów Łódzki, ul. Daszyńskiego 3 dz. nr 295 Obręb: K-10

Podstawa opracowania i dane wyjściowe.

- Decyzja o warunkach zabudowy nr 22/2020 z dn. 15.06.2020
- Mapa do celów projektowych nr ident. GK.6641.3011.2020 z dn. 11.12.2020
- Ustalenia dokonane z Inwestorem
- Polskie Normy oraz regulacje prawne

Stan prawny terenu.

Teren będący tematem opracowania jest własnością Gminy Konstantynów Łódzki i jest działką budowlaną z wydanymi warunkami zabudowy nr 22/2020 z dn. 15.06.2020r. Działka ma dostęp do drogi publicznej ulicy Daszyńskiego i jest uzbrojona w takie media jak: woda, kanalizacja, ciepło z sieci miejskiej, gaz, energię elektryczną.

1. Przedmiot inwestycji.

Na terenie całej nieruchomości znajdują się dwa istniejące budynki, gospodarczy oraz przedszkola miejskiego nr 1. Zakres niniejszego opracowania dotyczy rozbudowy budynku przedszkola na potrzeby funkcjonowania żłobka. Istniejący budynek składa się z części parterowej oraz dwupiętrowej z podpiwniczeniem, kryty dachem wielospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych od 3 do 5 stopni. Wysokość budynku 8,65 m. Projektowana wysokość części rozbudowywanej to 5,30m.

Zakres branży sanitarnej obejmuje zaprojektowanie instalacji wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej i grzewczej.

Źródłem wody dla rozbudowywanej części budynku przedszkola z przeznaczeniem na żłobek miejski będzie istniejąca instalacja wodociągowa w budynku. Wodę zimną bytową, ciepłą i cyrkulację należy spiąć z projektowanymi instalacjami w budynku żłobka, w kanale technologicznym zgodnie z wytycznymi w części rysunkowej opracowania. Wodę przeciwpożarową do hydrantu HP25 w części żłobkowej budynku, zapewnić poprzez budowę instalacji hydrantowej od zestawu wodomierzowego do hydrantu projektowanego w żłobku. Instalację wody bytowej od hydrantowej oddzielić zaworem pierwszeństwa.

Ścieki bytowe z projektowanego budynku żłobka odprowadzane będą dwoma przewodami odpływowymi poza budynek do istniejącej studni rewizyjnej na przyłączy do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Przewód odpływowy w węźle K5 zbiera ścieki bytowe z sanitariatów przy salach zajęć i z sanitariatu zaplecza pracowników. Przewód odpływowy w węźle K4.3 zbiera ścieki z części kuchennej budynku żłobka i poprzez separator tłuszczu i skrobi kieruje je do wspólnej dla obu przewodów odpływowych studni K4 i dalej do istniejącej na przyłączy studni w węźle K1.

Źródłem ciepła dla rozbudowywanego budynku będzie istniejące przyłącze z miejskiej sieci ciepłowniczej i istniejący węzeł cieplny. W pomieszczeniu węzła cieplnego należy zamontować rozdzielacze zasilania i powrotu średnicy DN125, dla obsługi istniejącej nitki centralnego ogrzewania w przedszkolu, projektowanej nitki centralnego ogrzewania w budowanym żłobku oraz projektowanej nitki ciepła technologicznego do zasilania nagrzewnic w centralach wentylacyjnych w budowanym żłobku.

Poniżej przedstawiono rozliczenie zawartych w Decyzji o warunkach zabudowy parametrów oraz zasad zagospodarowania i zabudowy w opracowaniu projektowym.

Wskaźniki urbanistyczne (dz. 295)	Max	Projektowane
* Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki	31%	27%
Wskaźniki architektoniczne		
*Szerokość elewacji frontowej	70,00 m	57,14 m
*Wysokość do góry attyki	11,00 m	5,30 m
*Kształt dachu	1-; 2-; wielospadowy	jednospadowy
Kąt nachylenia połaci dachowych	5° - 40°	5° - 7°

Wszystkie powyższe warunki zostały spełnione.

2. Stan istniejący. Gospodarka istniejącą szatą roślinną.

Działka będąca tematem opracowania jest zabudowana budynkiem przedszkola i gospodarczym. Częściowo jest porośnięta samosiejkami.

Dla rozbudowy konieczne będzie wycięcie jednego drzewa – wskazanego na PZT.

3. Projektowane zagospodarowanie terenu.

3.1. Zagospodarowanie działki

Działka nr 295 o powierzchni **4893m²** posiada kształt prostokątny z główną osią na linii północny wschód – południowy zachód.

Dostęp na działkę będzie poprzez dwa zjazdy z drogi publicznej ulicy Daszyńskiego, zlokalizowany w północno - wschodnim narożniku działki.

Od strony północno - wschodniej przylega do granicy działki 294/2 należącej także do Inwestora gdzie zagospodarowany jest park miejski. Od strony południowo-zachodniej graniczy z działkami budowlanymi zabudowanymi. Od strony południowo-wschodniej graniczy z działką 298/3; 298/4 niezabudowaną w bezpośrednim sąsiedztwie.

Rozbudowywana część będzie parterowa, bez podpiwniczenia z wejściem od strony ulicy Daszyńskiego przez furtkę w wymienionym ogrodzeniu i dalej utwardzonym dojściem oświetlonym po zmierzchu.

Projektuje się plac zabaw dla dzieci w wieku 0-3 lat z urządzeniami terenowymi przeznaczonymi dla dzieci w przedziale wiekowym 0-3 lata w tym piaskownica, bujaki sprężynowe, huśtawki zwieszane typu gniazdo i w postaci stałych elementów typu lokomotywa. Wszystkie urządzenia powinny mieć odpowiednie atesty i dopuszczenia do stosowania w żłobkach i dla dzieci co najmniej w wieku 0-3 lata. Ostateczną ilość urządzeń i kolory należy potwierdzić przed zamówieniem u Inwestora i autorów projektu architektonicznego.

Projektuje się skorygowanie drogi kołowej prowadzącej do placu gospodarczego w północno-wschodnim narożniku działki tak aby wjazd kołowy nie prowadził przez dojście piesze jak to jest aktualnie. Pozostawia się bramę przesuwną o szerokości 4,0m. Budynek gospodarczy w północno-wschodnim narożniku funkcjonuje również jako wózkownia dla grupy żłobkowej utworzonej w budynku przedszkola.

Miejsce na odpady stałe zlokalizowane jest na utwardzonym fragmencie terenu przy budynku gospodarczym gdzie segreguje się odpady w pojemnikach zamykanych..

• Powierzchnia działki	4893,00 m ²
• Powierzchnia zabudowy nowej	427,14 m ²
• Powierzchnia zabudowy cała	1325,41 m ²
• Powierzchnie utwardzone	627,59 m ²
• Powierzchnia biologicznie czynna	2940,00 m ² (60,0%)

3.2. Układ komunikacyjny

Wjazd na działkę z ulicy Daszyńskiego istniejącym zjazdem przewidzianym do poszerzenia o 0,7m w odrębnym opracowaniu.

Całość układu komunikacyjnego wewnętrznego uwzględnia podstawowe wymogi funkcjonalno – ruchowe w zakresie dojazdów i dojazdów dla użytkowników i służb.

Nawierzchnia drogi kołowej – kostka betonowa 8 cm na podsypce cem.-piaskowej gr. 3 cm i na podbudowie z kruszywa łamanego gr. 20cm i warstwie piasku stabilizowanego cementem 20cm w obramowaniu z krawężnika betonowego 15x30x100cm na ławie betonowej z oporem.

Chodniki – dojścia z płyty betonowej 8 cm na podsypce cem – piask. gr.3 cm, na podbudowie z kruszywa łamanego gr. 15 cm w obramowaniu z obrzeży betonowych 8x30cm.

Miejsca postojowe, płytki utwardzone kostka betonowa 8 cm na podsypce cem.-piaskowej gr. 3 cm i na podbudowie z kruszywa łamanego gr. 20 cm i warstwie piasku stabilizowanego cementem 20cm.

Parametry powierzchniowe (projektowanych nawierzchni):

- wjazdy i drogi	25,00 m ²
- chodniki	51,50 m ²

3.3. Zasilanie budynku w media:

- Zasilanie w wodę:

Budynek będzie zasilany w wodę z istniejącego przyłącza wodociągowego miejskiego, przebudowywanego w odrębnym opracowaniu w uzgodnieniu z gestorem sieci.

- Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

Odprowadzenie ścieków gospodarczo – bytowych do kanalizacji sanitarnej i istniejącego przyłącza kanalizacyjnego do miejskiej sieci. Ścieki kuchenne przez separator do sieci kanalizacyjnej miejskiej.

- Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych.

Ścieki opadowe z dachu oraz terenów utwardzonych, odprowadzane będą powierzchniowo na tereny biologicznie czynne.

- Zaopatrzenie w ciepło.

Zaopatrzenie budynku w ciepło z istniejącego węzła cieplnego z sieci miejskiej.

- Zasilanie w energię elektryczną:

Zasilanie w energię elektryczną z istniejącego przyłącza energetycznego.

OCHRONA KONSERWATORSKA

Teren działki, na którym znajduje się budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie podlega ochronie na podstawie ustaleń decyzji o warunkach zabudowy.

SZKODY GÓRNICZE.

Obszar objęty opracowaniem nie znajduje się w granicach terenu górniczego i nie ma wpływu eksploatacji górniczej na przedmiotowe działki.

ZAGROŻENIE DLA ŚRODOWISKA.

Inwestycja nie stanowi zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników, nie wymaga specjalistycznych ocen oddziaływania w tym zakresie.

4. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

W rozumieniu Prawa Budowlanego obszar oddziaływania to teren, który po wybudowaniu budynków lub innych obiektów może być narażony na pewne niedogodności, np. zwiększone

zanieczyszczenie powietrza, zapachy, hałas, ograniczenie dopływu światła dziennego, a także powodować ograniczenia w sposobie użytkowania lub zagospodarowania sąsiednich działek.

Najmniejsza odległość projektowanego budynku od istniejącej zabudowy wynosi 13,80m, a od granic działek przyległych min. 6,5m.

Inwestycja nie powoduje również promieniowania, zagrożenia dla środowiska, nie są wytwarzane substancje szkodliwe dla higieny i zdrowia okolicznych mieszkańców, nie ogranicza również możliwości użytkowania i zagospodarowania okolicznych terenów.

Analiza oddziaływania obiektu kubaturowego:

Przesłanianie: Projektowany obiekt w krawędzi przesłaniającej najbliższej granicy ma wysokość 5,30m od poziomu terenu, najbardziej do granicy zbliżony jest od strony południowo-zachodniej (na odległość 6,50m). Mając na uwadze, że istniejący budynek sąsiada jest w odległości 13,72m nie ma zagrożenia, że projektowany obiekt będzie przesłaniał istniejącą zabudowę.

Projektowany budynek jest wysokości 5,3m oraz odległy jest od ścian istniejącego przedszkola o 6,61 oraz 10,21m. Wysokość od parapetu najniżej położonego okna budynku istniejącego do krawędzi przesłaniającej części nowej wynosi 4,80m co oznacza, że rozbudowywana część budynku nie będzie przesłaniała części istniejącej.

Zacienianie: Analizowana działka w miejscu gdzie znajduje się plac zabaw dla dzieci jest nasłoneczniona w dniach równonocy (20 marca i 22 września) w pełnym przedziale czasowym 10:00-16:00 zgodnie z §40 WT. Warunek spełniony.

Nasłonecznienie: W nawiązaniu do §60 WT przeanalizowano czas nasłonecznienia sal dydaktycznych istniejących oraz nowych i nasłonecznienie w salach jest w godzinach od 12:00 do 17:00. Warunkiem jest nasłonecznienie min 3h między godzinami 8:00-16:00. Warunek spełniony. Wyniki przedstawiono na rysunkach analizy nasłonecznienia w dniu równonocy.

Dla terenu niezabudowanego analiza przesłaniania wykazała, że projektowana inwestycja nie wpłynie negatywnie i nie ograniczy praw przyszłego inwestora na działkach sąsiednich.

Miejsca gromadzenia odpadów:

Lokalizacja w północno-wschodniej części działki w części środkowej w odległości powyżej 12,00m od okien pomieszczeń na stały pobyt ludzi, miejsce w odległości powyżej 4m od granic z sąsiadem powoduje, że zabudowa sąsiednich działek nie zostanie ograniczona.

Lokalizacja studni dostarczającej wodę do spożycia przez ludzi:

Nie dotyczy – budynek przyłączony zostanie do sieci wodociągowej.

Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe:

Nie dotyczy – budynek posiada przyłącze do sieci kanalizacji miejskiej.

Zieleń i urządzenia rekreacyjne:

Projektuje się plac zabaw po stronie południowo-wschodniej działki z urządzeniami terenowymi przeznaczonymi dla dzieci w wieku 0-3 lat.

Opracowanie:
Danuta Janek
upr.bud.: 27/00/WŁ