

OPIS TECHNICZNY

do projektu wykonawczego zagospodarowania terenu dla projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego Nr 3 wraz z infrastrukturą techniczną zlokalizowanego na działce o numerze ewidencyjnym 8066/9, 8066/1, 2805, 8066/2, jednostka ewidencyjna – 143801_1 Żyrardów obręb 0008- miasto Żyrardów w Żyrardowie przy ul. Parkingowej – kat. obiektu XIII

1. Przedmiot i zakres opracowania.

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania terenu dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego Nr 3 wraz z infrastrukturą techniczną zlokalizowanego na działkach o nr 8066/9, 8066/1, 2805, 8066/2 w Żyrardowie przy ul. Parkingowej.

Projektowany obiekt będzie całkowicie podpiwniczony, o IV kondygnacjach nadziemnych, mieszkalnych. W budynku zaprojektowano 48 mieszkań w tym jedno przeznaczone osobie niepełnosprawnej. Główny teren inwestycji, zlokalizowany na działce nr 8066/9 (2 MWu), krótszym bokiem przylega do ulicy Parkingowej i dłuższym do drogi 2 KDD, przewidzianej w planie zagospodarowania przestrzennego – drogi projektowanej.

Zakres opracowania obejmuje zagospodarowanie terenu objętego budynkiem i terenu wokół projektowanego budynku z uwzględnieniem ścisłych powiązań z elementami infrastruktury miasta w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji. Zaprojektowano miejsca postojowe dla samochodów osobowych (52 szt.) z tego 2 miejsca osobom niepełnosprawnym. Część miejsc (39 szt.) zaprojektowano w granicach własnej działki (8066/9) a część (13 szt.) w liniach rozgraniczających ulicy Parkingowej (dz. nr 8066/1). Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez projektowany zjazd z ulicy Parkingowej i dodatkowo poprzez projektowany zjazd z drogi wg miejscowego planu zagospodarowania 2 KDD. Ulica Parkingowa spełnia parametry dla drogi publicznej (szerokość jezdni 5,50 m).

2. Opis stanu istniejącego.

Opracowanie zagospodarowania terenu wykonano w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa z dnia 29 grudnia 2011 r (kolonia 2MWu).

2.1. Teren inwestycji znajduje się w Żyrardowie przy ulicy Parkingowej na obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Projektowana inwestycja obejmuje działkę o numerze geodezyjnym 8066/9 stanowiącą własność Inwestora, w powiązaniu komunikacyjnym i infrastruktury technicznej z działkami sąsiednimi 8066/1, 8066/2, 2805.

2.2. Teren projektowanej inwestycji jest uzbrojony w infrastrukturę podziemną.

Od strony południowej, wzdłuż ulicy Parkingowej, przebiega kanalizacja deszczowa, wodociąg poza granicą opracowania i podziemna linia energetyczna nn. Od strony wschodniej i północno – wschodniej znajduje się pas drogowy pod projektowaną, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, drogę. Od strony zachodniej – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o ścianach i przekryciu nierozprzestrzeniającym ognia.

W jego obrębie brak jest jakiegokolwiek zieleni średniej (krzewy) i wysokiej (drzewa).

2.3. Opinia geotechniczna

Zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych” (Dz.U. z dnia 27 kwietnia 2012 r., Poz. 463) teren projektowanej

inwestycji zaleca się zaliczyć do **drugiej kategorii geotechnicznej (IIa)** – obiekty budowlane, o statycznie wyznaczalnym schemacie obliczeniowym w prostych warunkach gruntowych.

Opis warunków gruntowych

1. Pod warstwą gleby zalega warstwa gruntów sypkich o miąższości 1,0 – 2,2 m o $I_d = 0,40$
2. Następnie warstwa piasków gliniastych o miąższości 2,5 – 3,0 m o $I_{II} = 0,45$
3. Ostatnią warstwę dla posadowienia stanowi warstwa piasków drobnych o $I_d = 0,65$

Opis warunków wodnych

1. Ustabilizowany poziom wody gruntowej stwierdzono na głębokości 2,30 – 2,60 m p.p.t
2. Woda nieagresywna pozwala to bezpośrednio posadowienie budynku z zastosowaniem drenażu opaskowego .

3. Dane techniczne - opis projektowanej inwestycji.

3.1. Dane budowlano-konstrukcyjne.

Zaprojektowano budynek 4-klatkowy, 4-kondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony, o układzie poprzecznym i mieszanym ścian konstrukcyjnych.

Obiekt zaprojektowano w technologii tradycyjnej - murewej udoskonalonej. Rozpiętości stropów: 3,00 , 6,90m. Wysokość pomieszczeń nadziemna netto – 2,67m.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 26.08.2003 r w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wysokość kalenicy budynku wynosi - 15,92 m a pochylenie głównych połaci dachowych – 23°

3.2. Układ komunikacyjny.

Obsługę komunikacyjną zapewni istniejąca ulica Parkingowa– droga zbiorcza oznaczona symbolem 1KDD z liniami rozgraniczającymi w rozstawie 16,0 m wraz z projektowanym dojazdem dojazdów postojowych o szerokości jezdni 5,0 m oraz projektowany utwardzony ciąg pieszy przebiegający wzdłuż ulicy Nawierzchnia dojazdu - z kostki betonowej. Łącznie w granicach zadania inwestycyjnego zaprojektowano 48 miejsc postojowych i 2 miejsca osobom niepełnosprawnym. Dojścia piesze do wejść do klatek schodowych z ciągów komunikacji ogólnej zaprojektowano za pomocą chodników o szer. 1,5 m . Nawierzchnia chodników - z kostki betonowej , barwionej. Stałe odpady komunalne gromadzone będą w pojemnikach wstawionych do projektowanej wiaty śmietnikowej .Odległość z dowolnej klatki schodowej ,do miejsca gromadzenia odpadów stałych, nie przekracza 80,0 m .

3.3. Wyprofilowanie terenu , zieleń i architektura drogowa

Na terenie inwestycji oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie stwierdzono żadnych form roślinności chronionej. Na wszelkich fragmentach terenu nieutwardzonego przewiduje się urządzić nawierzchnie roślinno - trawiaste.

3.4. Uzbrojenie terenu.

Teren wokół budynków mieszkalnych będzie całkowicie uzbrojony. Przewiduje się wykonanie następujących przyłączy i instalacji:

- odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej kanalizacji sanitarnej – przyłącza i instalacje wg rozwiązania zawartego w tym projekcie
- odprowadzenie wód opadowych i wód z drenażu opaskowego – do miejskiej kanalizacji deszczowej instalacje wg rozwiązania zawartego w tym projekcie
- zaopatrzenie w wodę – z wodociągu miejskiego – przyłącze wg rozwiązania zawartego w tym projekcie
- zaopatrzenie w gaz dla potrzeb kuchenek gazowo - elektrycznych – z istniejącego gazociągu na warunkach wydanych przez Mazowieckiego Operatora Systemu Dystrybucyjnego Sp z o.o. w Warszawie - projekt przyłącza wykona właściciel sieci wg odrębnego opracowania
- zasilanie budynku w energię elektryczną za pomocą linii kablowej (doziemnej) zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego – projekt przyłącza wykona właściciel sieci wg odrębnego opracowania

- oświetlenie terenu – oświetlenie lampami parkowymi z licznika administracyjnego budynku wg projektu instalacji zawartego w tym opracowaniu
- instalacja telefoniczna – projekt zawiera pełen zakres instalacji telekomunikacyjnych doprowadzonych do pomieszczenie telefonicznego w piwnicy - podłączenie zewnętrzne wg oddzielnego projektu po wyborze operatora przez mieszkańców

4. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki

| | |
|--|---------------------------|
| - powierzchnia działki Nr 8066/9 (miejsce lokalizacji budynku) | 5 163,00 m ² |
| - powierzchnia opracowania (dz. 8066/9, 8066/1, 2805, 8066/2) | 5 298,00 m ² |
| - powierzchnia zabudowy | 1 057,13 m ² |
| - powierzchnia chodników (dojścia piesze) | 442,03 m ² |
| - powierzchnia utwardzona (miejsca postojowe i dojazdy) | 1 497,00 m ² - |
| powierzchnia terenów zieleni | 2 302,00 m ² |

4.1. Wskaźniki powierzchniowe

- wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach opracowania

$$I_n = \sum P_o / T_n = 1057,13 / 5163 = 0,21 = 21 \%$$
 - wobec wymagań PZP - do 55%
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach dz. nr 8066/9

$$P_z / T_n = 2302 / 5163 = 0,44 = 44 \%$$
 - wobec wymagań PZP - min. 25%
- nachylenie połaci dachowej 23° - wobec wymagań PZP - do 40°
- wysokość budynku do kalenicy – 15,50 m wobec wymagań PZP - do 18,0 m n.p.t.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Teren, na którym planowana jest inwestycja nie jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej .

6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy.

7. Wymagania dotyczące ochrony środowiska i interesów osób trzecich:

7.1. Teren na którym realizowana jest inwestycja nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody zgodnie z ustawą o ochronie przyrody i nie leży w obszarze NATURA 2000.

7.2. Projektowana inwestycja nie będzie utrudniać prawidłowego funkcjonowania obiektów i terenów położonych w sąsiedztwie zgodnie z ich przeznaczeniem i istniejącym zagospodarowaniem:

- będzie dostęp do drogi publicznej(ul. Parkingowa) o szerokości jezdni 5,50 m
- będzie możliwość korzystania z wody, energii elektrycznej i ciepłej, kanalizacji oraz środków łączności,
- będzie dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
- nie utrudni zagospodarowania działek sąsiednich.

7.3 Wszystkie elementy inwestycji będą zlokalizowane na terenie będącym do dyspozycji inwestora na cele budowlane.

7.4. W czasie realizacji i eksploatacji inwestycji nie będzie hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania jonizującego ponad obowiązujące normy określone przepisami prawa.

- 7.5. W czasie realizacji i eksploatacji inwestycji nie wystąpi zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby ponad obowiązujące normy określone przepisami prawa.
- 7.6. Ze względu na zastosowane rozwiązania techniczne poziom hałasu nie przekroczy max . 65 dB wg. Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku .
- 7.7. Obszar oddziaływania inwestycji zamyka się w granicach opracowania (dz. 8066/9, 8066/1, 2805, 8066/2)

Projektowana inwestycja spełnia wymagania :

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania (Dz. U. z 2002 r Nr 75 poz. 690 z późn. zm.)
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 2013, poz. 1232 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397 z późn. zmianami)
- Załącznik nr 1 do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku

8. Analiza nasłonecznienia i przesłaniania

Przy projektowaniu budynku zachowane zostały warunki przesłaniania wynikające z § 6 i § 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn.12.04.2002 r (z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie a także zachowanie okresu nasłonecznienia wynikające z § 60 tego Rozporządzenia . Budynek projektowany została zlokalizowana w odległości 35,50 m od istniejącego, wielorodzinnego budynku mieszkalnego Ponieważ wysokość najwyższej krawędzi przesłaniającej budynku istniejącego wynosi 21,92 m m (wysokość przesłaniająca do parapetu najniżej położonego okna - 20,40 m) a wysokość najwyższej krawędzi przesłaniającej 4- kondygnacyjnego budynku projektowanego wynosi 15,92 m (wysokość przesłaniająca do parapetu najniżej położonego okna - 14,44 m) , nie występuje zjawisko przesłaniania i ograniczenia nasłonecznienia zgodnie z warunkami wynikającymi z Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r (Dz.U.Nr 75 poz. 690 z późn. zm.) § 60 i § 13

9. Dane wynikające ze specyfiki obiektu budowlanego .

9.1. Dostępność osobom niepełnosprawnym

Na terenie zagospodarowania zaprojektowano w 2 wydzielone miejsce postojowe przeznaczone dla pojazdu osoby niepełnosprawnej. Wszystkie ciągi piesze zapewniają swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych (spadek podłużny nie przekraczający 6%). Zapewniono swobodny dostęp do wejść do budynków, oraz do wszystkich mieszkań zlokalizowanych na parterach poprzez wyprofilowanie terenu i zaprojektowanie posadzki ze spadkiem w miejsce biegu wyrównawczego z przedsionka wejściowego na poziom parteru.

9.2. Ochrona przeciwpożarowa:

9.2.1. Klasyfikacja i wysokość budynku.

Obiekt jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym o 4 kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej. Przeznaczenie pomieszczeń występujących na kondygnacjach nadziemnych

budynku stanowi podstawę zaliczenia strefy pożarowej części nadziemnej budynku do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV. Ponieważ budynek będzie posiadał IV kondygnacje nadziemne, będzie zaliczony do budynków niskich (N).

9.2.2. Przygotowanie budynku do działań ratowniczo-gaśniczych.

Nie jest wymagane doprowadzenie do budynku drogi pożarowej. Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru zapewni miejski wodociąg w ulicy Parkingowej w ilości 10 l/s. Najbliższy hydrant DN 80 znajdują się w odległości 105,0 m od budynku.

Opracował:

mgr inż. arch. Andrzej Horodeński