

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

OPIIS TECHNICZNY

Spis treści

| | |
|---|---|
| 1. Podstawa opracowania..... | 4 |
| 2. Przedmiot inwestycji..... | 4 |
| 3. Istniejące zagospodarowanie działki..... | 4 |
| 4. Projektowane zagospodarowanie terenu..... | 4 |
| 5. Zestawienie powierzchni istniejącej zabudowy i projektowanej..... | 6 |
| 6. Informacja dotycząca zabytków..... | 6 |
| 7. Informacje dotycząca wpływu eksploatacji górniczej..... | 6 |
| 8. Informacja o przewidywanych zagrożeniach dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników..... | 6 |
| 9. Inne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego..... | 6 |
| 10. Wytyczne urbanistyczno-architektoniczne zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego..... | 6 |
| 11. Informacje o obszarze oddziaływania obiektu..... | 8 |
| 12. Zestawienie rysunków..... | 8 |

1. Podstawa opracowania.

- Umowa z Inwestorem,
- mapa sytuacyjno wysokościowa dla celów projektowych w skali 1:500
- UCHWAŁA NR XXII/142/2004 RADY MIEJSKIEJ W ZELOWIE z dnia 20 maja 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żelów obejmującego cały obszar miasta i gminy.
- Wizja lokalna

2. Przedmiot inwestycji.

Przedmiotem opracowania jest rozbudowa budynku Szkoły Podstawowej nr 2 w Żelowie o salę gimnastyczną wraz z zapleczem oraz zagospodarowanie terenu z infrastrukturą techniczną na działkach nr ew. 197 obręb 6 oraz dz. nr ew. 1, obręb 8, ul. Kościuszki 40-42 w Żelowie. Projektowane budynki są jednokondygnacyjne, niepodpiwniczone. Opracowanie obejmuje również budowę na przedmiotowej działce instalacji wodnej i c.o. oraz instalację kanalizacyjną do istniejącego przyłącza sieci kanalizacyjnej. Zaprojektowano wewnętrzną instalację elektryczną oraz instalację elektryczną oświetlenia terenu.

3. Istniejące zagospodarowanie działki.

Na działce pod inwestycje znajdują się budynki:

- dwukondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym budynek szkoły zlokalizowany jest przy ulicy Kościuszki 40-42, frontowa elewacja tworzy pierzeję ulicy, która jest poprzerywana wjazdami na posesję. Bryła budynku zwarta, prosta, dach dwuspadowy pokryty papą. Wejścia do budynku od ulicy Kościuszki w elewacji frontowej i od strony elewacji tylnej.
- dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym budynek szkoły z kotłownią zlokalizowany w głębi działki w granicy z nr Kościuszki 44. Bryła budynku zwarta, prosta, dach dwuspadowy pokryty papą.
- parterowe budynki gospodarcze wzdłuż granicy działki z nr Kościuszki 44. Bryła budynku zwarta, prosta, dach jednospadowy pokryty papą.

Wjazd na teren jest możliwy z dwóch stron od ulicy Kościuszki i od ulicy Poznańskiej. Powierzchnia działki jest zróżnicowana, wznosi się w kierunku północnym. Teren przed budynkiem tylnej elewacji jest utwardzony posadzką betonową i służy jako dziedziniec szkolny oraz jako boisko do koszykówki. Komunikacja i dojścia do budynków utwardzone kostką betonową. Na terenach zielonych znajduje się boisko do piłki nożnej oraz urządzenia sportowe wraz z placem zabaw. Miejsca postojowe zlokalizowane są przy wjeździe od ul. Poznańskiej.

Na działce nie znajduje się zieleni wysoka za wyjątkiem jednego drzewa przy granicy z nr Kościuszki 44 pozostała zieleni to krzaki iglaste i trawniki. W okolicy bramy wjazdowej od ul. Poznańskiej zlokalizowano utwardzone miejsce na pojemniki na śmieci.

4. Projektowane zagospodarowanie terenu.

Budynek projektowanej sali gimnastycznej zlokalizowany jest zgodnie z Decyzją Inwestora – Gminy Żelów, na działce szkolnej. Projektowana zabudowa spełnia wytyczne określone w obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego (Uchwała nr XXII/142/2004 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 20 maja 2004 roku)

Dobudowa projektowana polega na połączeniu szkoły podstawowej z nowym obiektem, poprzez łącznik parterowy, wykorzystując istniejące wyjście z budynku szkoły. Całość



zabudowy zlokalizowana jest w północno-wschodniej części działki 130/2 w odległości 4m od granicy z sąsiadem nr 38 dz. Nr 131.

Poprzez wybudowanie nowego budynku przeniesione zostaną urządzenia sportowe na tereny zielone i na nowo wytyczone według projektu zagospodarowania terenu rys. A00.

Projektowana zabudowa

Na działce projektuje się budynek sali gimnastycznej z zapleczem oraz łącznik parterowy z istniejącym budynkiem szkoły. Projektowana zabudowa, parterowa z jednoprzestrzenną halą sportową, niepodpiwniczona z dachami jedno i dwuspadowymi. Podstawowy wymiar w rzucie budynku dł. =62,2m x szer.=28,9m. Całkowita wysokość najwyższego budynku do kalenicy 9,0m. Rzędna posadowienia parteru to 192,47m n.p.m. Wody opadowe odprowadzane są na teren własnej działki. Dla budynku projektuje się instalacje: kanalizacyjną, wodną i energetyczną. Parametry instalacji wg projektów branżowych.

Komunikacja na terenie posesji

Wjazd na działkę odbywa się z drogi wojewódzkiej ul. Kościuszki i z drogi gminnej ul. Poznańskiej poprzez istniejące bramy. Wejście do budynku szkoły odbywa się poprzez istniejące od ul. Kościuszki oraz projektowane w nowo budowanym łączniku. Możliwy jest przejazd przelotowy przez działkę z wykorzystaniem istniejących wjazdów. Powierzchnie komunikacyjne utwardzone z kostki betonowej oraz z wykorzystaniem rozwiązania zwiększającego powierzchnię biologicznie czynną (np. „geokraty”). Zaprojektowana komunikacja na terenie szkoły umożliwia dojście do wszystkich części budynku i zabudowań oraz jest przystosowana jako droga pożarowa w celu ochrony przeciwpożarowej wszystkich obiektów na terenie posesji.

Zieleń na działce

Projektuje się nowe nasadzenia związane z projektowanym zagospodarowaniem terenu szkoły.

Warunki geologiczne

Szczegółowy opis warunków gruntowych na działce zawarty jest w dołączonej Dokumentacji Geotechnicznej.

Przed rozpoczęciem robót ziemnych zdjąć warstwę humusu. Nadmiar ziemi z wykopu rozplantować na własnym terenie wokół budynku.

5. Zestawienie powierzchni istniejącej zabudowy i projektowanej.

| | |
|--|------------------------------|
| Powierzchnia działki nr ewid. 197 | 8132,00 m² |
| Powierzchnia istniejącej zabudowy | 853,00 m² |
| Powierzchnia zabudowy nowo-projektowanej inwestycji | 1282,00 m² |
| Powierzchnia razem projektowanej zabudowy | 2135,00 m² |
| Powierzchnia dróg i dojazdów (komunikacji) | 2257,00 m² |
| Powierzchnia aktywna przyrodniczo | 3740,00 m² |

6. Informacja dotycząca zabytków.

Działka i tereny sąsiednie są objęte ochroną konserwatorską konieczne jest więc uzgodnienie zastosowanych rozwiązań z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Decyzja dołączona do projektu.

7. Informacje dotycząca wpływu eksploatacji górniczej.

Teren, na którym znajduje się działka nie jest narażony na wpływ eksploatacji górniczej.

8. Informacja o przewidywanych zagrożeniach dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników.

Przyjmuje się średnie zapotrzebowanie na wodę w ilości ~ 50 l/d na jednego ucznia (w okresie użytkowania). Ścieki sanitarne z przyborów w natryskach, wc i kuchni i zostaną odprowadzone do istniejącej sieci kanalizacyjnej. W efekcie założenia programu użytkowego budynku szkolnego zanieczyszczenia pyłowe, płynne i zapachowe nie występują.

Usuwanie odpadów stałych tzn. kuchennych i szkolnych odbywa się przez wywożenie.

Odpady należy gromadzić w pojemnikach do tego przeznaczonych opróżnianych okresowo przez koncesjonowany zakład oczyszczania.

Dla założonego programu użytkowego, nie występuje związana z eksploatacją budynku emisja hałasu, wibracji i promieniowania w tym jonizującego jak również nie powstaje pole elektromagnetyczne czy inne zakłócenia.

Charakter, program użytkowy i wielkość budynku oraz sposób jego posadowienia nie wpływa negatywnie na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę oraz wody powierzchniowe i podziemne. Zastosowane w trakcie budowy materiały winny posiadać odpowiednie atesty wydane przez jednostki do tego upoważnione

Brak zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników

9. Inne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego.

Obiekt budowlany o nieskomplikowanej konstrukcji i procesie wykonawstwa, nie podlegają szczegółowym obostrzeniom. Fundamenty zaprojektowano powyżej występowania wody gruntowej.

10. Wytyczne urbanistyczno-architektoniczne zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

- 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **29MU** – przeznaczenie podstawowe terenu jako zabudowę o funkcji mieszkaniowej lub usługowej z możliwością łączenia obu funkcji;

- 2) *przeznaczenie uzupełniające jako funkcję usługowo-handlową w tym m.in. usługi kultury i oświaty, usługi administracji*

Budynek szkoły podstawowej z salą gimnastyczną wraz zapleczem sanitarnym

- 3) *pod względem akustycznym jednostka planistyczna należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę szpitalną, domów opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;*

Warunki spełnione

- 4) *w przypadku rozbudowy wprowadza się obowiązek lokalizacji i kształtowania bryły budynku jak dla zabudowy nowej;*

Architektura nowego obiektu harmonijnie powiązana z bryłą istniejącego budynku szkolnego. Budynek sali sportowej o wysokości dostosowanej do wysokości istniejącego dwukondygnacyjnego budynku szkolnego i budynku oddziału przedszkolnego. Budynek hali projektuje się jako obiekt konstrukcyjnie wydzielony a funkcjonalnie integralnie połączony z istniejącym budynkiem szkolnym i zapleczem sanitarnym.

- 5) *dopuszcza się zabudowę przy granicy działki o ile przepisy szczególne nie mówią inaczej;*

Budynek projektowany posadowiony 4m od granicy

- 6) *następujące warunki oraz zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną:*

- a) **Dojazd do działki z drogi wojewódzkiej ul. Kościuszki oznaczona symbolem 10KW oraz z drogi gminnej ul. Poznańskiej**
b) **Zaopatrzenie w energię w oparciu o istniejące przyłącze**

- 7) *następujące warunki zagospodarowania terenu oraz zasady zabudowy w stosunku do nowych obiektów kubaturowych oraz budynków przebudowanych:*

- a) *nieprzekraczalną linię zabudowy jak w istniejących budynkach sąsiednich, ale nie mniej niż 6m od krawędzi jezdni drogi gminnej oraz 8m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej i powiatowej (nie dotyczy strefy „A” oraz strefy „B”),*

Nie dotyczy

- b) *obowiązek zagospodarowania jako powierzchni aktywnej przyrodniczo - 45% powierzchni poszczególnych działek,*

Powierzchnia aktywna przyrodniczo - 3740,00 m² , to jest 46% powierzchni działki

c) nieprzekraczalny procent zabudowy - 35% powierzchni działki,

Powierzchnia zabudowy - 2135,00 m², to jest 26% powierzchni działki

d) zasady kształtowania zabudowy:

- teren znajduje się częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej „B” historycznego układu urbanistycznego centrum Zelowa, w której obowiązuje w przypadku nadbudowy, rozbudowy istniejących budynków lub budowy nowych obowiązek lokalizacji i kształtowania bryły budynku w sposób nie zakłócający otoczenia obiektu historycznego (w jednostce 51UK); wszelkie działania inwestycyjne możliwe po uzgodnieniu ze służbami ochrony zabytków,

Uzgodnienie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi delegatura w Piotrkowie Trybunalskim Nr WUOZ-PT.A.5152.44.2015.Zb z dnia 18.05.2015r.

- maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje,

Wysokość projektowanej zabudowy 1 kondygnacja a maksymalna wysokość sali gimnastycznej 9m

- możliwość budowy piwnic całkowicie lub częściowo zagłębionych w gruncie;

Projektowane budynki niepodpiwniczone i wysokości posadowienia fundamentów -1,4m

- 8) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu wg ustaleń ogólnych planu i przepisów szczegółowych obowiązujących dla całego obszaru opracowania.

Na działce istnieją miejsca postojowe zlokalizowane w strefie wjazdu od ul. Poznańskiej.

Plan zagospodarowania działki i projekt rozbudowy budynku Szkoły Podstawowej Nr 2 w Zelowie o salę gimnastyczną wraz zapleczem zgodny z wytycznymi urbanistyczno-architektonicznymi zawartymi w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego (Uchwała nr XXII/142/2004 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 20 maja 2004 roku)

11. Informacje o obszarze oddziaływania obiektu.

Lokalizacja projektowanego obiektu jest zgodna z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania, a także z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Planowana rozbudowa nie powoduje zacięnienia innych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi. Nie będzie również znacząco oddziaływać na środowisko. Projekt nie przewiduje realizacji instalacji mogących powodować zanieczyszczenie środowiska jako całości lub poszczególnych elementów przyrodniczych. Budynek nie będzie stwarzał zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi podczas jego powstawania jak i użytkowania.

Lokalizacja projektowanych terenów utwardzonych oraz lokalizacja miejsca gromadzenia odpadów stałych nie spowoduje powiększenia obszaru oddziaływania poza przedmiotowe działki zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

12. Zestawienie rysunków.

| | | |
|------|--------------------------|-------|
| A.00 | ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI | 1:500 |
|------|--------------------------|-------|

| AUTORZY OPRACOWANIA | | |
|----------------------------------|---|---------|
| PROJEKTANT: Architektura | mgr inż. arch. MAŁGORZATA SUCHORSKA 41/R-156/ŁOIA/08 | PODPIS: |
| SPRAWDZAJĄCY: Architektura | mgr inż. arch. ANNA BACZMAGA 27/LOOKK/2012 | PODPIS: |
| PROJEKTANT: Drogi | mgr inż. JAROSŁAW JURCZAK LOD 0153/POOK/04 | PODPIS: |
| SPRAWDZAJĄCY: Drogi | mgr inż. DARIUSZ KUKAWSKI LOD 0143/POOK/04 | PODPIS |
| PROJEKTANT: Inst. sanitarne | mgr inż. RAFAŁ MAJEWSKI LOD/1256/POOS/09 | PODPIS |
| PROJEKTANT: Inst. elektryczne | mgr inż. TOMASZ BARA 187/01/WŁ | PODPIS |