

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU – część opisowa

Projekt budynku biurowo-szkoleniowego KRAJOWEJ RADY IZB ROLNICZYCH został decyzją Starosty Pruszkowskiego nr 632 z dnia 13 maja 2013 zatwierdzony i uzyskał Pozwolenie na Budowę.

Niniejszy projekt uwzględnia zmiany wynikłe z decyzji Inwestora w zakresie dostosowania do potrzeb technologicznych i optymalizację kosztową z zachowaniem zgodności z przepisami obowiązującego prawa.

zmiany w zakresie zagospodarowania terenu:

- zmiana uwzględniająca podział i zmniejszenie powierzchni działki, wraz z korektą parametrów wielkości charakterystycznych np. powierzchni biologicznie czynnej;
- zaprojektowanie parkingu i drogi pożarowej od strony frontu budynku,

SPIS TREŚCI

Część opisowa:

- przedmiot inwestycji
- istniejący stan zagospodarowania działki
- projektowane zagospodarowanie działki
- zestawienie powierzchni
- informacja o ochronie konserwatorskiej
- dane określające wpływa eksploatacji górniczej na działkę
- informacja i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia
- bilans miejsc postojowych
- sposób odprowadzenia wód opadowych
- sposób ogrzewania budynku
- miejsce gromadzenia odpadów stałych
- kategoria geotechniczna budynku
- informacja dotycząca nasłonecznienia i przesłaniania obiektu oraz obiektów sąsiednich

Część rysunkowa:

- rys nr PZT-01 - projekt zagospodarowania terenu /skala 1:500/

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiot inwestycji:

BUDYNEK BIUROWO-SZKOLENIOWY przy ul. Przyszłości w Parzniewie
(działka nr ew. 91/42, obręb Parzniew, gmina Brwinów)

Inwestor:

KRAJOWA RADA IZB ROLNICZYCH
ul. Wspólna 30
00-930 Warszawa

Projektant:

mgr inż. arch. Maciej Hejna
upr. nr: MA/010/11

Podstawa opracowania:

- mapa do celów projektowych
- wizja lokalna w terenie
- uzgodnienia programowo-przestrzenne z Inwestorem
- ustalenia Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu Parzniewa, gmina Brwinów (obszar położony między linią kolejową PKP, ulicą Działkową w Pruszkowie a terenami MON), uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Brwinowie Nr 408-III z dnia 30 sierpnia 2002r.

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Opis terenu:

- działka częściowo zabudowana budynkami i obiektami gospodarczymi przeznaczonymi do rozbiórki
- teren w części utwardzony trylinką, zasadniczo płaski
- działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Przyszłości
- zieleń wysoka, drzewa – częściowe zadrzewienie, część drzew będzie przeznaczona do wycinki zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Warunki gruntowo-wodne:

Wiercenia badawcze przeprowadzone w analizowanym podłożu potwierdziły dominujące występowanie piasków wodnolodowcowych wykształconych jako piaski drobne, miejscami z domieszkami piasków gliniastych. Poza pakietami gruntów niespoistych stwierdzono także zaleganie w mniejszym udziale warstw gruntów spoistych wykształconych jako piaski gliniaste oraz gliny piaszczyste, miejscowo będące na pograniczu piasków gliniastych.

Występujące w analizowanym podłożu utwory niespoiste (piaski drobne, miejscami z domieszkami piasków gliniastych) są w stanie średnio zagęszczonym, a utwory spoiste (piaski gliniaste oraz gliny piaszczyste, miejscowo będące na pograniczu piasków gliniastych) - w stanie twardoplastycznym.

W wykonanych otworach badawczych stwierdzono zaleganie swobodnego/ustabilizowanego zwierciadła wód gruntowych na głębokości 1,90-2,45 m p.p.t.

Po wykonaniu wykopu należy dokonać odbioru gruntu, w razie wątpliwości przeprowadzić dodatkowe badania gruntowe.

Uzbrojenie terenu:

Na działce wykonane są przyłącza:

- wodociągowe,
- kanalizacyjna,
- gazowe

Działka w zasięgu sieci:

- elektroenergetycznej

Obiekty istniejące:

Zespół budynków i obiektów gospodarczych, przeznaczonych do rozbiórki. Część obiektów zostanie rozebrana na etapie prac przygotowawczych, część wykorzystana jako zaplecze budowy. Rozbiórki zostaną wykonane na podstawie odrębnego Zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych oraz Pozwolenia na rozbiórkę.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

Przewiduje się:

- budowę budynku biurowo-szkoleniowego
- rozbiórkę obiektów budynków gospodarczego, wg odrębnego Zgłoszenia i Pozwolenia na Rozbiórkę
- wykonanie podjazdu i parkingu oraz chodników i placu na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych
- wykonanie elementów instalacji: gruntowy wymiennik ciepła z czerpniami, wyrzutnia

Ogrodzenie systemowe panelowe typu Betafence i cokoły betonowe prefabrykowane..

Wysokość paneli 1,5m, kolor szary RAL 7037, furtki szer. 1,5m. Brama systemowa samonośna przesuwana otwierana mechanicznie typu Betafence Egidia HD szer. 5,5 m kolor RAL 7037.

Przy furtce i bramie instalacja wideodomofonowa i monitoringu kontroli wjazdu/wejścia.

Oświetlenie – latarnie oświetlające wjazd i parking wg branżowego proj. wykonawczego.

Na rysunku PZT-1 domierzono podział ogrodzenia na moduły.

4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

Zestawienie powierzchni działki:

powierzchnia terenu (Pt):	17752,00 m ²	100%
powierzchnia zabudowana (Pz):	629,40 m ²	3,55%
powierzchnia utwardzona	1435,17 m ²	8,08%
- drogi	963,20 m ²	5,43%
- chodniki	471,91 m ²	2,65%
powierzchnia ażurowa (krata betonowa 50% przepuszczalna)		
- miejsca postojowe	205,75 m ²	1,16%
pow. biologicznie czynna (100%)	15481,68 m ²	87,22%
całkowita pow. biologicznie czynna	15481,68 + 205,75/2	
współczynnik Pbiol/Pt:		87,80%
wysokość budynku:	10,32 m	
ilość kondygnacji nadziemnych:	2	
ilość kondygnacji podziemnych:	brak	

5. INFORMACJA O OCHRONIE KONSERWATORSKIEJ

Teren, na którym planowana jest inwestycja nie jest wpisany do rejestru zabytków. Projektowany budynek będzie znajdował się w pobliżu stanowiska archeologicznego oznaczonego symbolem 58-64/14. W obszarze ww. stanowiska nie będą lokalizowane obiekty kubaturowe, jak również obiekty infrastruktury technicznej, drogi, przyłącza itp. Posadowienie docelowego chodnika i ewentualnego dojazdu na czas prac budowlanych nie przekroczy określonej w wymagach MPZP głębokości 30 cm poniżej poziomu terenu.

6. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA DZIAŁKĘ

Nie dotyczy – w rejonie planowanej inwestycji nie występuje eksploatacja górnicza.

7. INFORMACJA I DANE O CHARAKTERZE I CECHACH ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I ICH OTOCZENIA

Brak zagrożeń dla środowiska, higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu budowlanego i jego otoczenia.

8. BILANS MIEJSC POSTOJOWYCH

Ilość miejsc postojowych przyjęto zgodnie wg wskaźnika programowego miejsc parkingowych w gminach pozawarszawskich BPRW 20 - 30mp/1000m² powierzchni użytkowej. Zgodnie z ww wskaźnikiem minimalna ilość miejsc postojowych wynosi 11,54 co daje min. 12mp. Projekt zagospodarowania przewiduje realizację 26 stałych miejsc postojowych, w tym 2 stanowiska dla osób niepełnosprawnych. Wszystkie stanowiska znajdują się na terenie posesji.

9. SPOSÓB ODPROWADZANIA WÓD OPADOWYCH:

Wody opadowe z dachu i parkingów odprowadzone powierzchniowo do gruntu w obrębie własnej działki. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, mając na uwadze powierzchnię parkingu (poniżej 1000 m²) oraz układ drogowy oparty na drogach wewnętrznych, zgodnie z pat. 19. pkt.2 „Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego” nie ma konieczności podczyszczania i stosowania szczelnych powierzchni utwardzonych. Zaprojektowano powierzchnie ażurowe, przepuszczające wody opadowe.

10. SPOSÓB OGRZEWANIA BUDYNKU

Kocioł gazowy oraz gruntowy wymiennik ciepła zgodnie z częścią instalacyjną projektu budowlanego.

11. MIEJSCE GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH

Odpady stałe pochodzące z bieżącej działalności obiektu (odpady biurowe etc.) gromadzone będą w pojemnikach zapewniających segregację, umieszczonych na utwardzonym placu dostępnym z parkingu.

11. KATEGORIA GEOTECHNICZNA BUDYNKU

Zgodnie z Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych projektowany obiekt został zaliczony do drugiej kategorii geotechnicznej.

W przypadku stwierdzenia w trakcie budowy innych niż warunków niż wykazane w załączonej dokumentacji geotechnicznej (np. występowanie gruntów słabonośnych lub występowanie wody gruntowej powyżej projektowanego poziomu posadowienia obiektu), należy dokonać ponownych badań geotechnicznych i przeprojektować fundamenty. Szczegółowe dane wg branży konstrukcyjnej projektu budowlanego.

12. INFORMACJA DOTYCZĄCA NASŁONECZNIEŃ I PRZESŁANIAŃ PROJEKTOWANEGO OBIEKTU ORAZ OBIEKTÓW SĄSIEDNICH

Spełniono warunki określone w §13. oraz §60. 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. 690, z 2002r. z późn. zmianami).

Opracował:

mgr inż. arch. Maciej Hejna
upr. nr: MA/010/11