

# **OPIIS TECHNICZNY**

## **DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

*Budowa nowej siedziby Przedszkola Miejskiego w Świeradowie Zdrój*  
*Działki nr 1, 61/15, 61/17 oraz 80/1 w Świeradowie Zdrój*

### **Spis treści:**

1. DANE OGÓLNE, PRZEDMIOT INWESTYCJI.....	2
2. STAN ISTNIEJĄCY .....	2
3. ZAKRES OPRACOWANIA .....	3
4. BILANS TERENU .....	5
5. OCHRONA ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	6
6. OKREŚLENIE WPŁYWU EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ .....	6
7. ZAGROŻENIA DLA ŚRODOWISKA .....	6
8. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU .....	6
9. ZGODNOŚĆ PROJEKTU Z MPZP .....	7

Ilekoć w niniejszej dokumentacji projektowej w opisie jest mowa o materiałach lub urządzeniach itp. z podaniem znaków towarowych, patentów, nazw własnych lub pochodzenia, to przyjmuje się, że wskazaniom takim towarzyszą wyrazy "lub równoważne". Oznaczenia i nazwy własne materiałów i produktów służą wyłączenie do opisanie minimalnych parametrów technicznych, które powinny spełniać te produkty.

### **Część rysunkowa:**

A <sub>PZT</sub> /1	- Projekt Zagospodarowania terenu	skala 1:500
A <sub>PZT</sub> /2	- Osłona śmietnikowa	skala 1:20

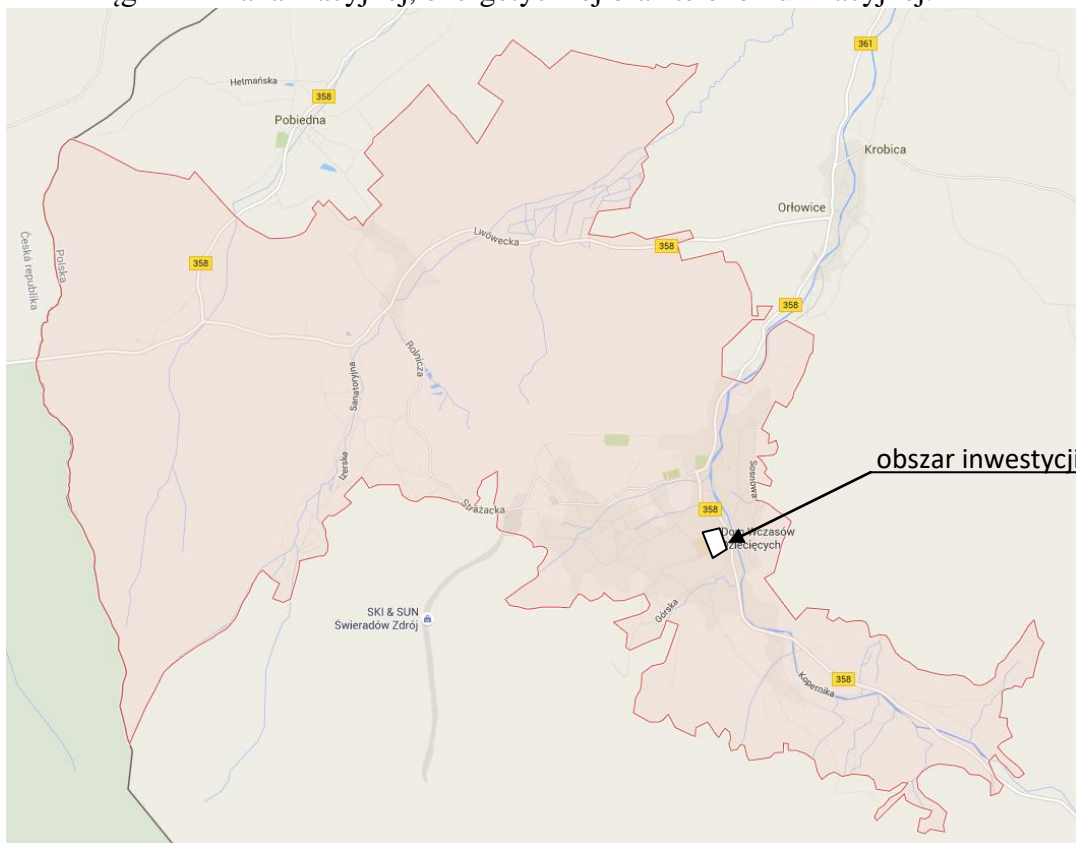
## 1. DANE OGÓLNE, PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania terenu w związku z budową przedszkola w Świeradowie Zdrój na działkach nr 1, 61/15, 61/17 oraz 80/1. Na terenie działki projektuje się budynek przedszkola - trzykondygnacyjną, częściowo podpiwniczony z dachem płaskim. Zaproponowana forma architektoniczna uwzględnia możliwości działki, wymagania funkcjonalne dla programu użytkowego, wytyczne zamawiającego a także ekonomię przyszłego użytkowania.

## 2. STAN ISTNIEJĄCY

### a) Zagospodarowanie działki

Teren inwestycji znajduje się pomiędzy ulicami Wyszyńskiego, Piłsudskiego oraz Marii Skłodowskiej - Curie, w południowo-wschodniej części Świeradowa Zdrój. W najbliższym sąsiedztwie działki znajduje się istniejący budynek szkoły oraz dom wczasów dziecięcych. Teren przedmiotowej działki w chwili obecnej jest niezabudowany. Powierzchnia terenu w granicach inwestycji posiada ukształtowanie z deniwelacją rzędu 5,5m z obniżeniem terenu w kierunku wschodnim. Teren inwestycji stanowi w większości teren nieutwardzony, na terenie działki znajdują się pojedyncze drzewa, kolidujące z projektowaną inwestycją przeznaczone do wycinki. Teren inwestycji znajduje się w strefie obsługi sieci: wodociągowo – kanalizacyjnej, energetycznej oraz telekomunikacyjnej.



Rys. 1. Lokalizacja inwestycji w miejscowości Świeradów Zdrój

### b) Komunikacja

Dostępność komunikacyjna od strony ulicy Piłsudskiego, za pośrednictwem istniejącego zjazdu na drogę gminną.

### c) Warunki gruntowe

Warunki gruntowe określa dokumentacja geotechniczna dla niniejszego projektu stanowiąca część opracowania projektowego (projekt wykonawczy). Warunki gruntowe opisano w części konstrukcyjnej niniejszego opracowania.

**d) Zieleń**

Na terenie działki występują pojedyncze drzewa. W związku z planowaną inwestycją przewiduje się wycinkę trzynastu drzew kolidujących z projektowaną inwestycją.

**e) Ogrodzenie terenu inwestycji**

Działka posiada istniejące ogrodzenia terenu.

**f) Uzbrojenie terenu**

Na terenie inwestycji lub w jej najbliższym sąsiedztwie znajdują się:

- sieć wodociągowa, kanalizacyjna i deszczowa,
- sieć gazowa
- linia energetyczna i telefoniczna

**3. ZAKRES OPRACOWANIA**

**a) Zagospodarowanie terenu**

Główny wjazd na teren działki zaprojektowano od strony południowej (od ulicy Piłsudskiego - droga gminna) za pośrednictwem istniejącego zjazdu nie podlegającego opracowaniu. Teren działki zaprojektowano jako częściowo utwardzony pod drogi wewnętrzne, place i chodniki. Wzdłuż ulicy Piłsudskiego projektuje się zatoczki postojowe przewidziane na 8 miejsc postojowych w tym jedno dla osób niepełnosprawnych. Na nawierzchnię dróg należy zastosować kostkę betonową w kolorze barwy jesieni, chodniki i place należy wykonać z kostki kostkę betonową bezfazowej w kolorze żółtym i grafitowym, miejsca postojowe należy wydzielić kostką granitową.

Bezpośrednio przy budynku projektuje się teren zielony, na którym przewidziano nasadzenia roślin z gatunku Skalnica Arends, Jarzmianka, Chaber górski, Żurawka "Silver Scrolls", nasadzona należy wykonać na podłożu z trawy wykładanej z rolki, wokół wszystkich roślin wykonać pełne korowanie i palikowanie. Na terenie działki projektuje się osłonę śmietnikową zgodnie z rysunkiem szczegółowym. Teren inwestycji projektuje się ogrodzić za pomocą systemowego ogrodzenia panelowego z furtkami wejściowymi oraz bramą otwieraną do działki Inwestora. Na terenie działki projektuje się ławki, kosze na odpady drobne oraz stojak na rowery. Teren działki wolny od inwestycji, w granicy opracowania należy uporządkować oraz uzupełnić trawą.

**b) Zabudowa terenu**

Na terenie Inwestycji przewidziano budowę:

1. Budynku przedszkola,
2. Miejsc postojowych,
3. Osłony śmietnikowej, ławek, koszy na odpady, stojaka na rowery,
4. Dróg wewnętrznych
5. Placu i chodników

**c) Elementy małej architektury**

- **Ogrodzenie** - wzdłuż granicy działki projektuje się ogrodzenie panelowe o wysokości 1,5m. Ogrodzenie projektuje się na podmurówce 24x95cm wystającej ponad teren na wysokość 15cm. Łączna wysokość ogrodzenia - 1,65m. Słupki ogrodzenia projektuje się jako zamocowane trwale w betonowych stopach fundamentowych. W ogrodzeniu projektuje się furtkę o szerokości 1,1m.
- **Ławka** - projektuje się z elementów stalowych cynkowanych ogniowo oraz siedziska wykonanego z drewna lakierowanego. Ławka powinna charakteryzować się długością 198cm, szerokością 49cm oraz wysokością 44cm.



Rys. 2. Widok w perspektywie - układ elementów.

- **Kosz na odpady drobne** - projektuje się z szybkowiążącego cementu portlandzkiego EN 197-1 CEM i 42,5R oraz kruszywa płukanego, piasku sortowanego 0-2mm. Sugerowana minimalna klasa betonu - B40. Kosz powinien posiadać wymiary podstawy 45x45cm, wysokość 60cm, pojemność ok 65litrów.



Rys. 5. Widok w perspektywie - kosz na odpady drobne

Zestawienie elementów wyposażenia zewnętrznego

Nr	Nazwa	Ilość	Uwagi
1	Ławka	3	
2	Kosz na odpady drobne	3	
3	Stojak na rowery	1	
4	Ośłona śmietnikowa	1	

**d) Rozbiórka budynków i wycinka drzew**

W związku z tym, że na terenie objętym inwestycją występują drzewa kolidujące z projektowanym obiektem przewiduje się ich wycinkę.

**e) Zieleń**

Teren poza inwestycją, który nie będzie zagospodarowany należy zniwelować a po wykonaniu prac budowlanych należy obsiać trawą (w granicy opracowania). W bezpośrednim sąsiedztwie budynku projektuje się teren zielony, na którym przewidziano nasadzenia roślin z gatunku Skalnica Arends, Jarzmianka, Chaber górski, Żurawka "Silver Scrolls", nasadzona należy wykonać na podłożu z trawy wykładanej z rolki, wokół wszystkich roślin wykonać pełne korowanie i palikowanie. Przed zasianiem trawy glebę należy starannie spulchnić (pługiem, kultywatorem, broną lub ręcznie- łopatą i grabiami) oraz dobrze oczyścić z chwastów, kamieni, gruzu itp. Grubość uprawnej gleby powinna wynosić przy zasiewaniu trawnika 10 cm. Ziemia (gleba) przygotowana do zasiania trawy powinna być odpowiednio nawożona. Najlepiej użyć kompostu lub nawozów sztucznych, dawkowanych zależnie od składu gleby. Dla zmniejszenia kwasowości

gleby dodaje się do niej odpowiednią ilość wapna, np. na 1ha- 300kg (na 1m<sup>3</sup>/30 dag) wapna palonego dawkanego w przeciągu 2 lat. Wapnowanie gleby usuwa jej szkodliwą kwasowość i poprawia strukturę, czyniąc ją pulchną i przewiewną oraz wzmacnia nawierzchnię trawiastą. Najodpowiedniejszymi okresami do wysiewu nawozów wapniowych są jesień i początek zimy. Wapno wysiane na ziemię uprawną powinno się przeorać (przekopać łopatą, jeżeli powierzchnia jest mała), aby wprowadzić wapno do głębszych warstw gleby w celu jej odkwaszenia. Sianie trawy najlepiej wykonać wiosną (w kwietniu) w tydzień po nawożeniu gleby i na drugi dzień po deszczu lub po specjalnym skropieniu nawierzchni. Również i w innej porze roku- od kwietnia do września możliwe jest sianie trawy przy odpowiedniej wilgotności podłoża. Siew jesienny jest niewskazany ze względu na możliwość wymarznienia młodej i słabo zakorzenionej trawy. Glebę należy obsiać bezpośrednio po zabronowaniu. Dobór nasion zależy od jakości gleby i funkcji nawierzchni. Nowy trawnik (w okresie kiełkowania) należy obficie podlewać wodą rozpyloną, za pomocą deszczownicy lub ręcznie polewaczką, gdyż brak deszczu i silne promienie słoneczne mogą zniszczyć lub osłabić rośnięcie trawy. W trzy lub cztery tygodni po zasiewie świeży trawnik powinno się nawozić głównie saletrą (wapniową lub sodową) w ilości około 10 g/m<sup>2</sup>. Trwała trawa powinna mieć korzenie wrosnięte na głębokości min. 15 cm.

**f) Ukształtowanie terenu**

Przewiduje się deniwelację terenu w miejscu projektowanej inwestycji za pomocą projektowanych skarp o naturalnym pochyleniu oraz murów oporowych.

**g) Komunikacja**

W celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz zapewnienia bezpiecznego wjazdu na teren inwestycji pozostawiono istniejący zjazd z ul. Piłsudskiego służący do dojazdu na teren Inwestycji.

Na terenie działki zaprojektowano drogę wewnętrzną o szerokości 1m. Zaprojektowano parking na 8 miejsc postojowych. Na terenie działki zaprojektowano ciągi piesze o szerokości 1,5m wykonane z kostki betonowej, na podsypce piaskowej grubości 10cm zagęszczonej mechanicznie. Nawierzchnie dróg wewnętrznych oraz parkingów i placów projektuje się z kostki betonowej na podsypce piaskowo-cementowej gr. 3cm oraz podbudowie zasadniczej z tłucznia kamiennego o grubości 25cm. Place i chodniki należy wykonać z kostki betonowej w kolorze barwy jesieni, wydzielenie pomiędzy stanowiskami wykonać z kostki granitowej.

**h) Ogrodzenie**

Ogrodzenie projektuje się w trzech wariantach zgodnie z pkt. 3c.

**i) Projektowane uzbrojenie terenu**

Projekt sieci i przyłączy zgodny z wydanymi warunkami technicznymi stanowi opracowanie projektów branżowych

**4. BILANS TERENU**

Element zagospodarowania działki	Powierzchnia	Procent
Powierzchnia działek (nr 80/1, 61/15, 61/17)	4901,00m <sup>2</sup>	100%
Powierzchnia zabudowy (projektowany budynek)	957,51m <sup>2</sup>	19,54%
Powierzchnia proj. dróg wewnętrznych	608,87m <sup>2</sup>	12,42%
Powierzchnia proj. chodników i placów	286,05m <sup>2</sup>	5,84%
Powierzchnia biologicznie czynna	3048,57m <sup>2</sup>	62,20%

## **5. OCHRONA ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Działka inwestycji znajduje się w strefie "A" ochrony konserwatorskiej.

## **6. OKREŚLENIE WPLYWU EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ**

Teren, na którym lokalizuje się inwestycję nie znajduje się w zasięgu wpływów eksploatacji górniczej.

## **7. ZAGROŻENIA DLA ŚRODOWISKA**

Przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczona do mogących pogorszyć stan środowiska naturalnego. W związku z funkcją obiektu przewiduje zapotrzebowanie wody / ilość ścieków bytowych na poziomie 4,0m<sup>3</sup>/dobę. Nie przewiduje się emisji zanieczyszczeń gazowych oraz powstawania odpadów szkodliwych dla środowiska. Nie przewiduje się w projektowanych budynkach źródeł wibracji, promieniowania, pola elektromagnetycznego, hałasu itp. Projektowany obiekt nie wpłynie w sposób negatywny na istniejący drzewostan, wody powierzchniowe i podziemne. Projektowana inwestycja nie jest ujęta w katalogu przedsięwzięć określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. (Dz.U. Nr 213, poz. 1397) w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

## **8. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU**

Obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działkach 61/15, 61/17 i 80/1, na których został zaprojektowany. Przedmiotowy obiekt nie oddziałuje poza granicę działki inwestycji.

Nr ewidencyjny działki	Podstawa formalno-prawna włączenia do obszaru objętego oddziaływaniem	Uwag
80/1 61/15 61/17	§13.1 WT	- obszar przesłaniania zawarty jest w granicy działki, przedmiotowy obiekt nie przesłania budynków zlokalizowanych w pobliżu inwestycji,
	§60 WT	- obszar zacieniania zawarty jest w granicy działki, przedmiotowy obiekt nie powoduje zacienienia obszarów poza działką inwestycji,
	§12 WT	- przedmiotowy budynek został zlokalizowany zgodnie z §12
	§18 i 19 WT	- miejsca postojowe dla przedmiotowej inwestycji zostały zaprojektowane zgodnie z §18 i 19 oraz MPZP
	§23.1 WT	- miejsce gromadzenia odpadów zostało zaprojektowane zgodnie z §23.1
	§271 WT	- przedmiotowy budynek został prawidłowo usytuowany ze względu na bezpieczeństwo pożarowe.

## **9. ZGODNOŚĆ PROJEKTU Z MPZP**

Projektowana inwestycja znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem 2UO Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, dla którego przyjęto następujące założenia :

- a) Przeznaczenie budynku – budynek przedszkola / oświaty.
- b) Powierzchnia zabudowy - 957,51m<sup>2</sup> (19,54%) - maksymalnie 50%.
- c) Intensywność zabudowy: 0,85 -  $0,01 < 0,85 < 2,00$
- d) Wysokość budynku: do trzech kondygnacji, tj. do 12m
- e) Geometria dachu: dach płaski o kącie nachylenia od 0 do 15°.
- f) Wykończenie zewnętrzne budynku: kamień, drewno
- g) Dostosowano nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej
- h) Obiekt uzgodniono z WUOZ we Wrocławiu oddział w Jeleniej Górze.

Opracował:

mgr inż. arch. Klemens Borzdyński  
upr. nr 149/79/ZG, 42/93/ZG  
LOIA/23/2007/GW