

OPIS TECHNICZNY

Do projektu zagospodarowania działki o nr ewidencyjnym:
1013/5, obręb: 0004-Korabka
położonej w m. Łowiczu przy ul. Kwiatowej 10a.

1. INWESTOR

MIASTO ŁOWICZ,
Stary Rynek 1.
99-400 Łowicz,

2. JEDNOSTKA PROJEKTOWA

Zakład Usług Budowlanych "MAREX"
Tadeusz Gruchała, Hanna Maciejewska-Gruchała
ul. Łódzka 55, 96-100 Skierniewice.

3. PODSTAWA PROJEKTOWANIA

- Umowa nr IR/15-W/2020 z dnia 01-07-2020 r.
- Wypis i Wyrys z Planu Miejsowego Miasta Łowicza z dnia 12-10.2020 r.
znak: GGPP.6727.243.2020.MM
- Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo bud. Dz.U. z 2010 r. nr 243 poz.1623 z późn. zmianami
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25.04.2012 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U. nr 75 poz.690 z późn. zmianami
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 200 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

4. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA INWESTYCJI

Przedsięwzięcie polega na budowie:

„Budyńku mieszkalnego wielorodzinnego z infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi i instalacją gazową” z zagospodarowaniem terenu na obszarze działki inwestora o nr ewidencyjnym: 1013/5 zlokalizowanej w m. Łowicz przy ul. Kwiatowej 10A.

5. ROZWIĄZANIA FUNKCJONALNO-OGÓLNE

Przedmiotem opracowania jest budowa:

5.1. Budynek mieszkalny wielorodzinny

Przedmiotem opracowania jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 20-lokalami mieszkalnymi, w tym 1-lokal na parterze przystosowany dla osób N.N. wyposażonego w dźwig osobowy 4- przystankowy (windę) usytuowany na klatce schodowej.

Budynek 1-klatkowy, w którym zaprojektowano:

- *na parterze:* podjazd dla osób N.N. , wiatrołap, klatkę schodową, komunikację, windę osobową, pomieszczenia techniczne: pom. wodomierza oraz kotłownia na gaz ziemny, mieszkania lokatorskie
- *na I P - III P:* komunikację, klatkę schodową, windę osobową, mieszkania lokatorskie.
Budynek o 4-ch kondygnacjach nadziemnych, nie podpiwniczony, ze stropodachem płaskim niewentylowanym, realizowany w tradycyjnej technologii wykonawstwa
- *ściany:* murowane
- *stropy:* prefabrykowane z płyt żelbetowych wielootworowych (kanałowych)
- *stropodach:* niewentylowany dwuspadowy z ogniomurami ponad dachowymi

6. USTALENIA Z PLANU MIEJSCOWEGO

6.1 ZASADY I WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA

- Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - **4.58.MW.**
- Tereny dróg publicznych-ulica dojazdowa (Kwiatowa) - **4.35.KD-D.**
- Tereny dróg publicznych-ulica dojazdowa (Zielona) - **4.30.KD-D.**

- Wysokość budynku do 5-ciu kondygnacji nadziemnych
- Połacie dachowe o nachyleniu Plan: 10%-100% w projekcie: 10,5% - *warunek spełniony*
- udział powierzchni biolog. czynnej Plan: min. 20 % w projekcie: 43,2% - *warunek spełniony*
- wielkość pow. zabud. do pow. działki Plan: max.70 % w projekcie: 19,7% - *warunek spełniony*
- odległość od osi linii 15 kV (SN) Plan: min.7,5 m w projekcie: 22,0 m - *warunek spełniony*
- miejsca postojowe Plan: min.1 m-ce/1 loka l= 20 szt. w projekcie: 22 szt. - *warunek spełniony*

6.2 ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

- 1) Ustala się podstawowy program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmujący sieci i urządzenia:
 - a) Elektroenergetyczne – przyłącze linii energetycznej
 - b) Zaopatrzenia w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej
 - c) Odprowadzenia i oczyszczania ścieków sanitarnych – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej
 - d) Odprowadzenia i oczyszczania wód opadowych – do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej
 - e) Telekomunikacyjne – z sieci operatorów telefonicznych
- 2) Realizacja sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów zrealizowana jest zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego.
- 3) Zaopatrzenie w wodę: z istniejącej sieci wodociągowej w ul. Kwiatowej, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci wodno-kanalizacyjnej wydanymi przez ZUK Łowicz z dnia 16-09-2020 r.
- 4) Odprowadzenie i oczyszczenie ścieków sanitarnych: do istniejącej sieci kanalizacyjnej w ul. Lipowej, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci wodno-kanalizacyjnej wydanymi przez ZUK Łowicz z dnia 16-09-2020 r.
- 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną: odbywać się będzie z przyłącza kablowego nn wybudowanego przez PGE na podstawie warunków przyłączenia nr 20-D4/WP/02884 z dnia 02-10-2020 r.
- 6) Zaopatrzenie w energię ciepłą: odbywać się będzie za pomocą projektowanej lokalnej kotłowni w parterze budynku, zasilanej gazem ziemnym.
- 7) Istniejące na działce przyłącze gazowe do przebudowy zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci gazowej wydanymi przez Polską Spółkę Gazownictwa, Oddział Zakład Gazowniczy w Łodzi, Gazownia w Skierniewicach z dnia 30-09-2020 r.
znak: WJ034/000134163/00001/2020/00000.
- 8) Wody opadowe z budynku i terenów utwardzonych: odprowadzone będą do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w ulicy Zielonej zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez UM Łowicz z znak: SK271.05.07.3.2020JJ z dnia 18-11-2020 r.
- 9) Utylizacja odpadów komunalnych w oparciu o indywidualny pojemnik (kontener) z wywozem na wysypisko śmieci – przewidziano w projekcie miejsce na ustawienie kontenera na śmieci.
- 10) Realizacja budynku wymaga budowy chodników, dojazdu i miejsc postojowych.
- 11) Dostępność komunikacyjną do działki zapewniają:

Projektowane utwardzone kostką betonową zjazdy publiczne:

 - a/ 2 szt. z ulicy Kwiatowej na projektowany parking (miejsca postojowe szt.4) i dojazd zlokalizowany przed frontonem budynku (elewacja wschodnia, dz. Nr ewid.1013/5) o nawierzchni z kostki betonowej
 - b/ 1 szt. z ulicy Zielonej na parking (miejsca postojowe szt.18) zlokalizowany przed ścianą szczytową (elewacja południowa, dz. Nr ewid.1013/5) o nawierzchni z kostki betonowej

6.3 WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO.

Zakres planowanej inwestycji nie wymaga ustaleń w tym zakresie.

7. ZAGOSPODAROWANIE TERENU – istniejące i projektowe

7.1 ZAGOSPODAROWANIE ISTNIEJĄCE:

Teren płaski.

Elementy istniejące:

- sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej
- sieć wodociągowa
- sieć energetyczna
- sieć gazowa

7.2 ZAGOSPODAROWANIE PROJEKTOWE

7.2.1 Obiekty:

7.2.1.1 Budynek mieszkalny:

Przeznaczenie	-	mieszkalny wielorodzinny
Długość	(m)	- 22,15
Szerokość	(m)	- 12,65
Wysokość (SW)	(m)	- 12,33
Kubatura	(m ³)	- 3.362,30
Pow. użytkowa	(m ²)	- 736,64
Pow. zabudowy	(m ²)	- 288,78 (budynek) + 30,24 (schody zewn.+podjazd N.N.) =319,02
Ilość kondygnacji	(szt.)	- 4
Ilość lokali	(szt.)	- 20 (w tym 1- lokal na parterze dla osób N.N.)
Ogrzewanie	-	z lokalnej kotłowni gazowej w budynku
Technologia realizacji	-	tradycyjna z I st. uprzemysłowienia

7.2.1.2 Zjazdy publiczne szt. 3:

Parametry każdego z projektowanych zjazdów:

- oś zjazdu prostopadła do osi jezdni
- szerokość zjazdu wraz z krawężnikiem – 5,00 m
- nawiązanie krawędzi zjazdu do jezdni promieniami R = 5,00 m
- spadek podłużny zjazdu od linii rozgraniczającej w kierunku jezdni – 5,0 %

7.2.1.3 Dojazd do budynku z placem postojowym:

• szerokość przejazdów	(m)	- 5,00
• długość przejazdów	(m)	- 38,80
• szerokość chodników	(m)	- 2,0/1,5/1,0
• długość chodników	(m)	- 54,50
• ilość miejsc postojowych	(szt.)	- 22=(3+1+18)

7.2.1.4 Ogólna (łącznie) powierzchnia i kubatura:

▪ Ogólna powierzchnia działki 1013/5	(m ²)	- 1.940,00
▪ Ogólna powierzchnia zabudowy (319,02 +69,50)	(m ²)	- 388,52
▪ Ogólna powierzchnia użytkowa	(m ²)	- 736,64
▪ Ogólna kubatura (3.362,30+208,50)	(m ³)	- 3.570,80
▪ Ogólna powierzchnia placów dojazdów i chodników ((242+339+22)+109,00))	(m ²)	- 712,00
▪ Ogólna powierzchnia zieleni	(m ²)	- 839,48
▪		

7.3 ZAOPATRZENIE W MEDIA:

Cel i zakres opracowania.

Celem niniejszego opracowania jest rozwiązanie zagadnień technicznych dotyczących zapewnienia wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, odbioru ścieków sanitarnych z projektowanego budynku oraz odprowadzenia wód opadowych z dachu i terenów utwardzonych.

7.3.1 Woda - przyłącze:

Projektowane na warunkach technicznych przyłączenia do sieci wydanych przez ZUK Łowicz z dnia 16-09-2020 r. Do budynku planuje się doprowadzenie wody z istniejącej sieci wodociągowej PVC Ø110 zlokalizowanej w ul. Kwiatowej. W projektowanym budynku wielorodzinnym w pomieszczeniu technicznym (wodomierza / podschodówki oznaczone jako Nr 2) zostanie zainstalowany wodomierz dla rozliczania zużytej wody z wodociągu miejskiego. Na sieci wodociągowej PVC Ø110.

Rury wodociągowe zostaną posadowione poniżej strefy przemarzania gruntu.

Przyłącze posłuży do celów bytowo sanitarnych. Doprowadzona woda z sieci wodociągowej do budynku musi odpowiadać warunkom wody do picia, zgodnie z Zarządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 19.11.2002 r. (Dz. U. Nr 203 poz.1718).

W ul. Grabowej w odległości 18,0m od projektowanego budynku, zlokalizowany jest hydrant p.poż. podziemny HP80, przeznaczony do jego zabezpieczenia w wodę do gaszenia pożaru.

7.3.2 Kanalizacja sanitarna - przyłącze:

Podłączenie doziemnej instalacji sanitarnej budynku na warunkach podłączenia wydanych przez ZUK Łowicz z dnia 16-09-2020 r.

Planuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanego przykanalika na terenie działki oraz dalej do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej $\varnothing 200\text{PCV}$ w ul. Lipowej.

7.3.3 Kanalizacja deszczowa - przyłącze:

Odprowadzenie wód deszczowych na warunkach technicznych wydanych przez Miasto Łowicz z dnia 18-11-2020 r. znak: SK271.05.07.3.2020JJ

Planuje się odprowadzenie wód opadowych z budynku oraz placów utwardzonych (dojazdy i parkingi) do projektowanego na działce przykanalika kanalizacji deszczowej $\varnothing 200\text{PCV}$ i dalej do istniejącego kolektora sieci kanalizacji deszczowej $\varnothing 200\text{PCV}$ w ul. Zielonej.

7.3.4 Centralne ogrzewanie:

Budynek zasilany będzie w ciepło z projektowanej lokalnej kotłowni na gaz ziemny, zasilanej z sieci gazowej gs110 zlokalizowanej w ul. Zielonej. Za pomocą istniejącego przyłącza gazowego gs40 na terenie działki, które podlegać będzie przebudowie.

7.3.5 Gaz - przyłącze:

Przebudowa istniejącego na terenie działki przyłącza gazu ziemnego, będzie ujęte i wykonane zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci gazowej wydanymi przez Polską Spółkę Gazownictwa, Oddział Zakład Gazowniczy w Łodzi, Gazownia w Skierniewicach z dnia 30-09-2020 r. znak: WJ034/000134163/00001/2020/00000.

7.3.6 Energia elektryczna - przyłącze:

Zostanie zaprojektowane i wykonane wg. odrębnego opracowania zgodnie z warunkami przyłączenia nr 20-D4/WP/02884 z dnia 02-10-2020 r. wydanymi przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział – Łódź Teren Rejon Energetyczny Łowicz.

7.4 ZIELEŃ:

Planuje się wykonanie strefy izolacyjnej, od strony ulicy, w postaci żywopłotu o miąższości ok. 1,0-1,2m, posadzonego w jednym rzędzie, o różnej wysokości. Nasadzona zieleń powinna być w 50% zimozielona. Na obszarach wolnych od zabudowy kubaturowej i drogowej należy wykonać nasadzenia zieleni dekoracyjnej niskiej w ramach tzw. „małej architektury”.

8. OCHRONA KONSERWATORSKA

Działka nie znajduje się w bezpośredniej strefie ochrony konserwatorskiej sprawowanej przez Państwową Służbę Ochrony Zabytków. Na terenie planowanego przedsięwzięcia nie występują obiekty przyrodniczo chronione, zasoby naturalne i zabytki.

9. OCHRONA ŚRODOWISKA (WPŁYW NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I ZDROWIE LUDZI)

Warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji zadania:

Projektowane przedsięwzięcie zlokalizowane zostanie na działkach o nr ewid. 1013/5 zlokalizowanej w m. Łowicz.

• Powierzchnia zabudowy	:	388,52 m ²
• Powierzchnia dróg, placów i chodników	:	712,00 m ²
• Powierzchnia zieleni (biol. czynna: 1.940,00-712,00-388,52)	:	839,48 m ²
• Powierzchnia działki objęta opracowaniem	:	1.940,00 m ²
• Udział pow. biologicznie czynnej (839,48 / 1.940,00 x 100%)	:	43% > 20,0%
• Wskaźnik zabudowy działki (388,52 / 1.940,00)	:	0,20 < 0,70

Wymagania dotyczące ochrony środowiska:

Odprowadzenie wód z dachu i terenów utwardzonych zapewniono przez nadanie im odpowiednich spadków poprzecznych i podłużnych oraz odprowadzenie do projektowanej kanalizacji deszczowej na terenie działki.

Odpady komunalne: gromadzone w specjalistycznym kontenerze ustawionym na zaprojektowanym placu gospodarczym i odbierane przez specjalistyczne służby, z którymi użytkownik zawrze stosowną umowę na ich odbiór i utylizację.

Masy ziemne w fazie budowy będą zagospodarowane zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawy o odpadach i ustawy Prawo Ochrony Środowiska. W trakcie budowy firma wykonawcza zdejmie wierzchnią, próchniczną warstwę gleby z terenu przeznaczonego pod budynki i inne obiekty budowlane i złoży ją na terenie nie przeznaczonym pod zabudowę.

Po zakończeniu budowy odłożony humus zostanie wykorzystany do niwelacji wierzchniej warstwy terenu i pod zieleń. W wypadku nadmiaru humusu, zostanie on przekazany innym instytucjom w celu wykorzystania pod tereny zielone.

Częstkowe powierzchnie terenu obszarów wokół obiektów zostaną ukształtowane z zachowaniem naturalnych spadków dla uniemożliwienia zmiany kierunków spływu wód opadowych.

Na granicy ogrodzeń i terenu, jezdni z terenem nie projektuje się gwałtownych różnic terenowych.

Projektuje się utworzenie stref zieleni izolacyjnej (w tym przynajmniej 50% zimozielonej).

W fazie realizacji inwestycji należy zapewnić prowadzenie robot w sposób zabezpieczający przed powstawaniem uciążliwości dla otoczenia poprzez właściwy dobór sprzętu budowlanego sprawnego technicznie, spełniającego normy w zakresie emisji hałasów i zanieczyszczeń gazowych.

Inwestycja nie stwarza wymogów w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych w odniesieniu do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Przedmiotowa inwestycja nie wymaga utworzenia obszaru ograniczonego oddziaływania.

Projektant:

mgr inż. arch. Adriana Starosta-Szulc

upr. nr 56/LOOKK/2015

.....

/podpis/