

## **CZĘŚĆ 1**

### **TOM I**

## **PROJEKT BUDOWLANO-WYKONAWCZY PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

### **Część 1: Projekt zagospodarowania terenu - urbanistyka**

Nazwa obiektu: **Budowa przedszkola 5-oddziałowego i przebudowa parteru istniejącego budynku na potrzeby przedszkola w Dłutowie**

Adres: **Dłutów, ul. Główna 69  
Działka nr ew. 159 i część działki drogowej nr 45  
(zjazd)  
obręb Dłutów PGR, jedn. ewid. Dłutów,**

Inwestor: **Gmina Dłutów,  
ul. Pabianicka 25  
95-081 Dłutów**

Jednostka projektowa: **BPB „Partner”s.c. ul. Nowa 29/31, 90-030 Łódź**

Projektant: **mgr inż. arch. Tedeusz Bronowicki  
upr. nr 6/88/WŁ w specj. architektonicznej**

**Data: 15 grudnia 2014r.**

# **TOM I Część 1 Projekt zagospodarowania terenu**

## **SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA**

### **I. ZAŁĄCZNIKI:**

- |  |             |
|--|-------------|
| 1. Oświadczenie projektanta  | str.5       |
| 2. Uprawnienia projektanta   | str. 6      |
| 3. Izba projektanta  | str.7       |
| 4. Wypis z planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów dla działki nr 59 w Dłutowie wraz z opinią urbanistyczną wydaną przez wykonawcę planu Przeds. Zagosp. Miast i Osiedli TEREN sp. z o. O w Łodzi | str.8-10a   |
| 5. Opinia ZUDP Nr GK.6630.868.2014 z dn 2014-12-08 uzgodnienia dokumentacji projektowej wraz z załącznikiem  | str. 11-12  |
| 6. Decyzja Nr 6752014 starosty Pabianickiego na wycinkę drzew  | str. 13-15  |
| 7. Decyzja Nr DP. 7130.6.32.2014 Zarządu Powiatu w Pabianicach na urządzenie zjazdu indywidualnego z drogi Nr 3313E  | str.16      |
| 8. Uzgodnienie zjazdu indywidualnego przez Zarząd Powiatu w Pabianicach  | str.17-18   |
| 9. Warunki przyłączenia nr 9327/RE01/2014 z dnia 2014-10-22 wydane przez PGE Dystrybucja S.Z. Rejon Ener. Piotrków Trybunalski   | str. 19-20  |
| 10. Warunki techniczne wykonania przyłącza wodociągowego i przyłącza kanalizacyjnego wyd. Zakład Usług Komunalnych w Dłutowie  | str.21-22   |
| 11. Uzgodnienie przyłącza wody przez Gestora sieci   | str.23      |
| 12. Umowa na przyłączenie do sieci dystrybucyjnej elektrycznej   | str.23a-23c |

II. CZĘŚĆ OPISOWA – Opis projektu zagospodarowania terenu str. 24-28

### **III. CZĘŚĆ RYSUNKOWA**

- |  |             |          |
|--|-------------|----------|
| Rys. nr 1 Projekt zagospodarowania terenu                        | skala 1:500 | -str. 29 |
| Rys. nr 2 Lokalizacja hydrantów zewnętrznych                     | skala 1:500 | -str. 30 |
| Rys. nr 3 Wiata na kontenery na odpady                           | skala 1:500 | -str. 31 |
| Rys. nr 4 Szkic inwentaryzacyjny drzew kolidujących z inwestycją |             | -str. 32 |

## **II CZĘŚĆ OPISOWA.**

### **PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**1. Przedmiot inwestycji:**

Przedmiotem inwestycji jest budowa 5-oddziałowego przedszkola i przebudowa parteru istniejącego budynku dla potrzeb przedszkola w Dłutowie, wraz z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu inwestycji. Inwestycja jednoetapowa.

**2. Adres inwestycji:**

Dłutów, ul. Główna 69, działka nr ewid. 159 oraz część działki drogowej nr 45 (zjazd indywidualny) obręb Dłutów PGR, jedn. ewid. Dłutów.

**3. Inwestor:**

Gmina Dłutów, ul. Pabianicka 25, 95-081 Dłutów

**4. Jednostka Projektowa:**

Biuro Projektowe Budownictwa „PARTNER” s.c.  
90 - 030 Łódź, ul. Nowa 29/31

**5. Podstawa opracowania:**

- zlecenie Inwestora
- Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dłutów zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Dłutów Nr XVII/88/04 z 22 czerwca 2004r. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 282 poz.2370) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą Nr XXXV/176/06 Rady Gminy Dłutów z 30 maja 2006r. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 231 poz.1772).
- mapa do celów projektowych
- opinia geotechniczna i dokumentacja badań podłoża gruntowego wykonana w sierpniu 2014 r. przez Przedsiębiorstwo Geologiczne POLGEOL S.A Zakład w Łodzi, mgr Tomasz Piwowarski
- decyzja lokalizacji zjazdu indywidualnego nr DP.7130.6.32.2014 z dn.28.10.2014
- techniczne warunki przyłączenia wydane dn. 24.10.2014r. przez Zakład Usług Komunalnych w Dłutowie
- warunki przyłączenia nr 9327/RE01/2014 z dn.22.10.2014r. Wydane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Energetyczny Piotrków Trybunalski

**6. Podstawowe dane liczbowe.**

Powierzchnia działki nr 159 - 4 791 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy istniejącej do pozostawienia (bud.mieszkalny) – 172 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy istniejącej do likwidacji (bud.gospodarcze) – 330 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy projektowanej – 501 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy docelowo – 673 m<sup>2</sup>

Uwaga: Powierzchnie liczone według Normy PN-ISO 9836.

Powierzchnia istniejącego ciągu pieszo-jezdnego do likwidacji – 338 m<sup>2</sup>

Powierzchnia dróg projektowanych – 789 m<sup>2</sup>

Powierzchnia projektowanych miejsc postojowych z kostki ażurowej – 202 m<sup>2</sup>

Powierzchnia projektowanych tarasów i chodników oraz opaski wokół budynku  
- 357 m<sup>2</sup>

Powierzchnia projektowanej komunikacji pieszej i jezdnej docelowo – 1339 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zieleni docelowo (w tym placyk zabaw) – 2750 m<sup>2</sup>

(powierzchnia biologicznie czynna stanowi 57,4% powierzchni działki)

Powierzchnia innych części terenu – 29 m<sup>2</sup>

- a w tym:
- schody zewnętrzne istniejące do pozostawienia – 8,5 m<sup>2</sup>
  - projektowane schody zewnętrzne – 7 m<sup>2</sup>
  - powierzchnia projektowanej wiaty na kontenery na odpady -13,5m<sup>2</sup>

Uwaga: powierzchnię projektowanego podcienia przy przedszkolu wliczono w powierzchnię projektowanych chodników i tarasów.

Wysokość budynku projektowanego - 7,72 m (od terenu przy głównym wejściu do wierzchu attyki budynku), 9,60 m (do góry wieżyczki nad klatką)

Kąt nachylenia połaci dachowych (elementów projektowanych) - 3%  
Powierzchnia użytkowa (elementów projektowanych i przebudowywanych)  
- 915,26 m<sup>2</sup>

Ilość miejsc postojowych na terenie działki- 17 ( w tym 1 dla niepełnosprawnych)

Kubatura brutto budynku istniejącego -  
- parter (w zakresie opracowania)- 479,6 m<sup>3</sup>  
- pozostała część budynku (poza zakresem opracowania) – 1044,5 m<sup>3</sup>  
Kubatura brutto budynku projektowanego – 3440 m<sup>3</sup>

### **Zestawienie powierzchni poszczególnych kondygnacji podano na rzutach w części architektoniczno-budowlanej, Tom II Część 1 – Projekt architektoniczny**

## **7. Stan istniejący, lokalizacja, otoczenie, stan prawny inwestycji, opis zmian.**

Działka przeznaczona pod budowę przedszkola należy do Gminy Dłutów. Działka nr 159 przeznaczona jest w całości dla zabudowy usługowej (z dopuszczeniem usług z zakresu oświaty i wychowania). Dla terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przez Radę Gminy Dłutów, uchwała Nr XVII/88/04 z 22 czerwca 2004r. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 282 poz.2370), który w części został zmieniony uchwałą Nr XXXV/176/06 Rady Gminy Dłutów z 30 maja 2006r. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 231 poz.1772).

Teren od strony południowej jest ograniczony ulicą Główną, od strony północnej i wschodniej graniczy z terenami rolniczymi, a od wschodu z zabudową jednorodzinną.

Na działce znajduje się budynek mieszkalno- usługowy stanowiący jedną zwartą bryłę. Budynek ten został zrealizowany jak budynek jednorodzinny 4-ro lokalowy, parter budynku jest przeznaczony do przebudowy dla potrzeb przedszkola, piętro dostępne z wyodrębnionej klatki schodowej nie jest w zakresie opracowania i nie jest przedmiotem wniosku o pozwolenie na budowę. Budynek częściowo podpiwniczony – piwnica z istniejącą kotłownią będącą źródłem ciepła dla mieszkań na piętrze – bez zmian. Poddasze nieużytkowe – bez zmian. Parter przeznaczony dla przedszkola będzie zasilany w ciepło, zimną i ciepłą wodę, z pomieszczenia technicznego, które będzie obsługiwać pozostałą część przedszkola. Oprócz tego na działce znajdują się dwa budynki gospodarcze przeznaczone do likwidacji. Oba budynki gospodarcze przeznaczone do likwidacji będą przedmiotem dwóch odrębnych procedur i nie są przedmiotem wniosku o pozwolenie na budowę -patrz rys. Nr 1.

Teren jest skomunikowany z ulicą Główną poprzez istniejący zjazd publiczny. Układ komunikacyjny wewnętrzny tworzą ciągi pieszo-jezdne i chodniki -brukowane kostką betonową do likwidacji i częściowego odtworzenia.

Na terenie występuje zieleń niska w postaci trawników i krzewów oraz drzewa, w większości samosiejki (głównie w południowo-wschodniej części działki). Powierzchnia biologicznie czynna stanowi 57,4% powierzchni działki nr 159. Ze względu na projektowaną budowę budynku przedszkola, miejsc postojowych i drogi pożarowej należy wyciąć kolidujące z inwestycją drzewa. Przy zachodniej i wschodniej granicy działki projektuje się nasadzenia zastępcze, a teren zielony między miejscami postojowymi a drogą przeznacza się na lokalizację adaptowanych krzewów (przeniesionych z terenów, na których projektuje się dojazd). Gospodarka zielenią zgodnie z Decyzją Starosty Pabianickiego z dn.27.11.2014r nr 675/2014.

Zachodnia część działki stanowi grunty budowlane (oznaczone w ewidencji jako B), wschodnią natomiast stanowią pastwiska (PSIV) pochodzenia mineralnego (nie wymagają wyłączenia z produkcji rolnej).

Teren w całości ogrodzony, od strony ulicy ogrodzenie ażurowe przeszła z prętów stalowych, słupki murowane. Z pozostałych stron ogrodzenie z siatki-częściowo do likwidacji.

Teren jest uzbrojony, do budynku dochodzi przyłącze wody (do likwidacji), przyłącze kanalizacji sanitarnej (częściowo do likwidacji), napowietrzne przyłącze energii elektrycznej (obsługujące mieszkania na piętrze, bez zmian).

## **8. Warunki gruntowo-wodne. Kategoria geotechniczna.**

Powierzchnia terenu działki nr 159 obniża się w kierunku północnym. Rzędne terenu 206,80 do 207,40 m n.p.m. Podłoże gruntowe charakteryzują proste warunki gruntowe. Projektuje się posadowienie bezpośrednio fundamentów .

W trakcie wykonywania prac wiertniczych, w obrębie terenu badań, do głębokości 4,0 m stwierdzono występowanie wód pierwszego poziomu wodonośnego na głębokości 1,35-1,50m p.p.t. Określa się kategorię geotechniczną projektowanego obiektu jako drugą. Przyjęto poziom posadzki budynku tak aby wody gruntowe występowały poniżej poziomu posadowienia.

## **9. Projektowane zagospodarowanie i uzbrojenie terenu. Projektowane ukształtowanie terenu**

### **Zabudowa**

Na działce projektuje się budowę budynku przedszkolnego, który będzie połączony z istniejącym budynkiem mieszkalno-przedszkolnym. Do ściany północnej zostanie dobudowany parterowy łącznik prowadzący do dwukondygnacyjnego budynku mieszczącego sale zajęć dla dzieci i pomieszczenia węzła żywieniowego. Będzie to obiekt z dachem płaskim, bez podpiwniczenia.

Na terenie inwestycji (przy dojeździe gospodarczym z projektowanego zjazdu indywidualnego) projektuje się wiatę na kontenery na odpady stałe należące do przedszkola. Przy miejscach postojowych projektuje się placik gospodarczy przeznaczony na kontenery na odpady należące do mieszkańców lokali znajdujących się na piętrze.

Ze względu na niezgodność obecnej lokalizacji ogrodzenia z podziałem geodezyjnym działek, w części, w której ogrodzenie znajduje się poza terenem działki inwestycji projektuje się nowe ogrodzenie w granicy działki.

Projektuje się ogrodzenie wewnętrzne (wysokości 1,60m z siatki) stanowiące oddzielenie terenu, na którym będą przebywały dzieci (teren placu zabaw, tarasów przy salach zabaw), od terenu ogólnodostępnego strefy parkingu i głównego wejścia do przedszkola oraz dojazdu gospodarczego.

### **Obsługa komunikacyjna**

Teren jest skomunikowany z ulicą Główną poprzez istniejący zjazd publiczny. W bramie przesuwnej znajduje się furtka. W południowo-zachodnim narożniku działki projektuje się zjazd indywidualny dla dojazdu gospodarczego do przedszkolnej kuchni.

Projektowany zjazd, a także dojazd będzie wykonany z kostki pełnej. Projektowane miejsca postojowe z kostki ażurowej wypełnionej ziemią i trawą. Chodniki- z pełnej kostki betonowej. Rozebraną przy wykonywaniu robót budowlanych nawierzchnię z kostki betonowej można wykorzystać w układzie projektowanym.

Na terenie działki projektuje się 17 miejsc postojowych (w tym 1 dla niepełnosprawnych).

Projektowany dojazd do budynku i miejsc postojowych będzie pełnił rolę dojazdu pożarowego.

## **10. Zaopatrzenie w media, urządzenia techniczne:**

- woda- z sieci wodociągowej- projektowane przyłącze
- wody opadowe- odprowadzane powierzchniowo na teren zielony

- energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej- istniejące przyłącze bez zmian (dla obsługi mieszkań), projektowane zasilanie w energię elektryczną kablówką dla przedszkola

Uwaga: projekt przyłącza energii elektrycznej i jego wykonanie będzie objęte odrębnym opracowaniem i nie jest przedmiotem wystąpienia o pozwolenie na budowę.

- ciepło- lokalne źródło z gazowej pompy ciepła (odnawialne źródło energii)
- podziemny zbiornik gazu -propanu i ziemna instalacja gazu ze zbiornika do budynku
- ścieki sanitarne do kanalizacji gminnej- projektowane przyłącze (zgodnie z odrębnym opracowaniem i zgłoszeniem zamiaru wykonania robót budowlanych)

Uwaga: ukazane w części graficznej przyłącze kanalizacji sanitarnej będzie objęte odrębnym opracowaniem i nie jest przedmiotem wniosku o pozwolenie na budowę.

Szczegóły -patrz części branżowe.

Przeciwożarowe zaopatrzenie wodne zapewniają 2 hydranty znajdujące się w otoczeniu budynku : jeden przy ul. Głównej (przy działce nr 32/4), odległość mniejsza od 75 m do budynku, drugi - przy ul. Głównej w odległości 150 m od pierwszego hydrantu.

**11. Działka na której projektowana jest budowa przedszkola i przebudowa parteru istniejącego budynku na potrzeby przedszkola nie jest wpisana do rejestru zabytków i nie podlega ochronie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

**12. Wpływ eksploatacji górniczej – nie dotyczy.**

**13. Zagadnienia ochrony środowiska.**

Budynek nie będzie stanowił zagrożenia dla środowiska oraz dla zdrowia i higieny użytkowników, działalność nie będzie uciążliwa dla otoczenia.

Ścieki bytowe będą odprowadzane do istniejącej sieci kanalizacyjnej. Wody opadowe będą odprowadzane powierzchniowo na tereny zielone w obrębie działki nr 159. Odpady komunalne będą segregowane i gromadzone w pojemnikach stalowych zamykanych zlokalizowanych w budynku do tego przeznaczonym. Wytworzone odpady należy przekazywać firmom posiadającym stosowne zezwolenie, na transport odpadów do miejsc ich odzysków czy unieszkodliwiania, chyba że dla danej grupy odpadów obowiązek taki nie występuje.

Masy ziemne, których nie uda się zagospodarować na terenie działki inwestora należy wywieźć w miejsca do tego przeznaczone stosownie do ustawy o odpadach (dz.u. Nr 62 z 2001 r., poz.628 z późn. Zmianami). Dotyczy to również postępowania z odpadami typu opakowania po materiałach budowlanych.

Wokół krućców znajdujących się w studzienice podziemnego zbiornika gazu znajdować się będzie strefa zagrożenia wybuchem Z2 o kształcie złożonym z półkuli o średnicy 1,5m i opartego podstawą stożka na powierzchni półkuli -stożek o promieniu podstawy 1,5m od studzienki i wysokości 1,5m, dolna część strefy- półkula będzie ograniczona powierzchnią terenu wokół studzienki. Strefa Z2- atmosfera wybuchowa może być obecna przypadkowo w krótkim okresie, nie występuje w trakcie normalnego działania. Przy napełnianiu zbiornika wokół cysterny znajdować się będzie również strefa zagrożenia wybuchem Z2 w kształcie półkuli o średnicy 3m od wierzchu cysterny i rozciągająca się w dół do ziemi w kształcie walca o średnicy 3m. Obie strefy znajdować się będą na terenie niedostępnym dla dzieci, a personel przedszkola i mieszkańcy zostaną poinformowani o lokalizacji stref. Strefy te zostaną oznakowane poprzez ustawienie odpowiednich tablic.

#### **14. Dostęp dla niepełnosprawnych.**

Przedszkole nie będzie placówką integracyjną. Do budynku zapewniono dostęp dla osób niepełnosprawnych na kondygnację parteru poprzez ukształtowanie terenu przy wejściu głównym do budynku. Spadek terenów utwardzonych nie przekracza 3% na trasach po których może przemieszczać się osoba niepełnosprawna. Wysokość progów w budynku nie przekracza 2cm. Na parterze istniejącego budynku zaprojektowano toaletę przystosowaną do korzystania przez osoby niepełnosprawne, a także platformę schodową znajdującą się w łączniku.

#### **15. Zagadnienia pożarowe ujęte w części opisu architektoniczno budowlanego.**

#### **16. Uwagi końcowe**

Istniejący i projektowany obiekt budowlany będą obiektami mało skomplikowanymi również roboty budowlane z uwagi na prostą konstrukcję będą robotami mało skomplikowanymi.

Projektant:  
mgr inż. arch. Tadeusz Bronowicki