

Opis techniczny

***do projektu zagospodarowania terenu
przy budynku Starostwa Powiatowego w Piszu
- ul. Warszawska 1 - działka o nr geod. 498/15, 498/16, 496/1***

1. Podstawa opracowania:

- umowa z Inwestorem;
- Koncepcja zagospodarowania terenu uzgodniona z Inwestorem
- „Wypis z planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przemysłowego przy ul. Warszawskiej, Osiedla Dużego, części Osiedla Wschód, wzdłuż ul. Wojska Polskiego i części ul. Warszawskiej, terenu przy ul. Gałczyńskiego, ul. Słowackiego i ul. Młodzieżowej w obrębie Pisz I, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIV/390/09 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 05 marca 2009r.” dla działek o nr geod. 498/15 i 498/16;
- Decyzja lokalizacyjna zjazdu publicznego z drogi gminnej położonej na działce o nr geod. 498/1 – ul. Warszawskiej na działkę o nr geod 498/15 z dnia 26.01.2010r. (znak GK.7040-20/10) wydana przez Burmistrza Pisz z dnia 26.01.2010r. (znak GK.7040-20/10) wraz z decyzją zmieniającą z dnia 07.05.2010r. (znak GK.7048-20.1/10
- Warunki techniczne włączenia wód opadowych do kanalizacji wydane przez PWiK w Pisz z dnia 21.01.2010r. (znak: L.Dz.086/TWO/5/2010)
- aktualny wtórnik w skali 1:500;
- zbiór aktualnie obowiązujących przepisów i norm.

2. Cel opracowania.

Opracowanie projektowe ma na celu dostosowanie istniejącego terenu dla potrzeb Starostwa Powiatowego w Pisz pod kątem utworzenia zespołu parkingowego z wewnętrzną komunikacją oraz budowę budynku garażowego.

Zakresem opracowania objęto również projekt nowego zjazdu z ul. Warszawskiej oraz wymianę części nawierzchni asfaltowej na dz. o nr 498/16 łączącą dz. o nr 498/15 z ul. Sikorskiego.

Ponadto budynek istniejący, budynek projektowany i tereny utwardzone zostaną odwodnione do proj. kanalizacji deszczowej.

3. Opis stanu istniejącego.

3.1. Dane ogólne - stan istniejący.

- | | |
|---|-------------------------------|
| ➤ Powierzchnia działki | - ok. 6 738 00 m ² |
| ➤ Pow. zabudowy istn. budynku Starostwa | - 1038,57 m ² |

3.2. Sytuacja.

Teren objęty zakresem opracowania położony jest między ulicami: Osiedle Wielkie i Warszawską w sąsiedztwie Liceum Ogólnokształcącego.

Na terenie działki o nr geod. 498/15 położony jest budynek Starostwa Powiatowego w Pisz o charakterze administracyjno - biurowym.
Wjazd główny na teren działki położony jest w narożniku południowo - zachodnim.

Wzdłuż granicy południowej przebiega wewnętrzna droga asfaltowa prowadząca do zespołu szkolnego po stronie wschodniej działki. W narożniku północno-zachodnim położony jest utwardzony plac z płyt betonowych.

Chodniki na terenie działki wykonane z płytek chodnikowych i kostki betonowej.

Teren działki ma charakter płaski pokryty roślinnością niską (trawy i krzewy) z grupami wysokich drzew.

Działka wyposażona jest w przyłącza:

- kanalizacji sanitarnej;
- wodociągowej;
- ciepłą;
- elektroenergetyczną.

Działka posiada dostęp do drogi publicznej - ul. Warszawskiej wzdłuż zachodniej granicy działki.

4. Projektowane zagospodarowanie terenu.

Opracowanie projektowe przewiduje na działce o nr 498/15:

- Wykonanie nowego wewnętrznego układu komunikacyjnego wraz z zespołem parkingowym o 78 stanowiskach postojowych - w tym 3 stanowiska o parametrach przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne;
- Wydzielenie miejsca pod kontener śmieciowy przy północnej granicy działki;
- Budowę wolnostojącego budynku garażowego na dwa stanowiska postojowe dostosowane do garażowania samochodów osobowych i tzw. busów - lokalizacja w narożniku pn. - zach. działki;
- Wykonanie nowego zjazdu z ul. Warszawskiej;
- Wykonanie kanalizacji deszczowej;
- Wykonanie linii oświetleniowej terenu wraz z linią monitoringu.

Opracowanie projektowe przewiduje na działce o nr 498/15:

- Wymianę części nawierzchni asfaltowej na drodze wewnętrznej łączącej dz. o nr 498/15 z ul. Sikorskiego.

4.1. Układ komunikacyjny.

Projekt zachowuje istniejący wjazd w pd. – zach. narożniku działki. Ponadto opracowanie projektowe przewiduje wykonanie nowego zjazdu z ul. Warszawskiej zgodnie z parametrami zawartymi w decyzji lokalizacyjnej. Wewnętrzny układ komunikacyjny umożliwi bezkolizyjną obsługę projektowanego zespołu parkingowego, projektowanego budynku garażowego i projektowanego wydzielonego miejsca pod kontener śmieciowy. Wewnętrzny układ zapewni również funkcjonalną obsługę budynku Starostwa Powiatowego, istniejącego zespołu garażowego i połączenie z istniejącą drogą wewnętrzną łączącą działkę o nr 498/15 z ul. Sikorskiego.

Zespół parkingowy na 78 stanowisk, w tym 3 stanowiska przystosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne poruszające się na wózkach. Opracowanie projektowe przewiduje zachowanie istniejącej opaski wokół budynku głównego i ciągu pieszego- od ul. Warszawskiej do wejścia głównego z kostki betonowej.

Projektowane tereny utwardzone pieszo – jezdne z kostki betonowej gr. 8 cm o nośności min. 110 kN/oś.

Projektowane tereny utwardzone pieszce z kostki betonowej gr. 6 cm.

4.2. Ukształtowanie terenów zielonych.

Tereny nie zajęte przez budynek i ciągi utwardzone przeznacza się pod zieleni urządzonej tzw. tereny zielone biologicznie czynne.

Tereny zielone stanowią minimum 26,39% powierzchni działki, co jest zgodne z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego..

4.3. Śmietnik.

Istniejący śmietnik po stronie wschodniej budynku do demontażu. Projektowany śmietnik - wydzielone miejsce pod kontener śmieciowy w ciągu stanowisk postojowych wzdłuż północnej granicy działki (3,5 m x 5,0 m). Wywóz śmieci na warunkach PUK Pisz.

5. Infrastruktura techniczna.

5.1. Zasilanie w energię elektryczną.

Zasilanie energią elektryczną odbywać się będzie z istniejącego układu pomiarowego oraz rozdzielnic głównej znajdującej się w piwnicy budynku. Projektowane elementy planu zagospodarowania należy wykonać według wytycznych zawartych w części elektrycznej niniejszego opracowania.

5.2. Zasilanie w energię cieplną.

Istniejące - poza zakresem opracowania.

5.3. Zapotrzebowanie w wodę.

Istniejące - poza zakresem opracowania.

5.4. Odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowych.

Istniejące - poza zakresem opracowania.

5.5. Odprowadzenie wód opadowych.

Opracowanie projektowe przewiduje odprowadzenie wód deszczowych z dachów istniejącego budynku Starostwa i projektowanego budynku garażowego oraz terenów utwardzonych do kanalizacji miejskiej za pośrednictwem istniejącej studni na warunkach PWiK w Piesz.

6. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu.

6.1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- Zamierzenie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska i Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 257, poz. 2573 z późniejszymi zmianami);

- Teren planowanej inwestycji nie jest położony w obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- W rozpatrywanej sprawie nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 1568 z późn. zmianami), a teren planowanej inwestycji nie obejmuje występowania dóbr materialnych.

6.2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenu lub obiektu podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Teren planowanej inwestycji nie jest terenem górniczym, nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

7. Dostępność dla osób niepełnosprawnych.

W bezpośredniej bliskości wjazdu głównego na teren działki wydzielono trzy miejsca postojowe o parametrach umożliwiających korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym.

Ukształtowanie terenów pieszych i pieszo - jezdnych umożliwia poprawne korzystanie z istniejących pochylni przy budynku Starostwa.

8. Warunki ochrony p.poż.

Istniejący budynek Starostwa Powiatowego w Piszczu został zakwalifikowany do obiektów użyteczności publicznej. Kategoria zagrożenia ludzi - ZL III.

Klasa odporności - budynek niski – „C”.

Budynek został wyposażony w wewnętrzną sieć hydrantową, podręczny sprzęt gaśniczy, e.t.c. wg odrębnego opracowania projektowego, które zostało pozytywnie uzgodnione przez rzeczoznawcę ds. p.poż. i uzyskało pozwolenie na budowę i użytkowanie.

Projektowany budynek garażowy (wolnostojący) o jednej kondygnacji nadziemnej został skwalifikowany jako obiekt „PM”. Klasa odporności pożarowej - „E”.

Budynek został wyposażony w podręczny sprzęt gaśniczy - jedna jednostka masy 2 kg środka gaśniczego.

Opracowanie projektowe przewiduje na terenie działki o nr geod. 498/15 wykonanie wewnętrznej drogi o charakterze drogi p.poż. (nośność nawierzchni z kostki betonowej min. 110 kN/oś) w oparciu o istniejący i projektowany zjazd z ul. Warszawskiej.

Charakterystyczne parametry:

- | | |
|---|---------------|
| • szerokość drogi | - 6,0 m |
| • zewnętrzny promień łuku | - 11,0 m |
| • odległość od chronionego obiektu
(budynku Starostwa Powiatowego) | - ok. 13,60 m |

Pozostałe parametry drogi p.poż. zgodnie z wymaganiami.

Zapotrzebowanie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zapewniają istniejące hydranty zewnętrzne zlokalizowane w pasie drogowym ul. Warszawskiej, ul. Sikorskiego i Wojska Polskiego w odległości mniejszej niż 75 m od budynku dla jednego kierunku i 150 dla następnego.

10. BILANS - charakterystyczne parametry liczbowe dla działki o nr geod. 498/15.

- Pow. działki o nr geod. 498/15 - 6 738,00 m² (100%)
- Powierzchnia zabudowy - 1 093,92 m² (16,23%)
 - budynek Starostwa - 1 038,57 m²
 - proj. budynek garażowy - 55,35 m²
- Tereny utwardzone - 3 803,44 m² (56,45%)
 - tereny piesze - 510,79 m²
 - istniejące - 198,88 m²
 - projektowane - 311,91 m²
 - tereny pieszo-jezdne - 3 292,65 m²
 - śmietnik - 17,50 m²
 - drogi + parking - 3 275,15 m²
- Tereny zieleni urządzonej tzw. tereny biolog. czynne - 1 778,19 m² (26,39%)

10. BILANS - charakterystyczne dane dla terenów objętych zakresem opracowania poza granicą działki nr 498/15.

- Zjazd z ul. Warszawskiej o nawierzchni z kostki betonowej
(dz. o nr geod. 498/1 - 51,83 m²
- Wewnętrzna droga asfaltowa pomiędzy dz. o nr geod. 498/15
a ul. Sikorskiego - dz. o nr geod. 498/16 - 433,28 m²

11. Uwagi końcowe.

- Wszystkie materiały budowlane powinny posiadać świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie na terenie RP.
- Wszystkie roboty budowlane wykonać zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano - montażowych” oraz innymi obowiązującymi przepisami.

Opracował:

mgr inż. arch. Anna Sigiel