
 archimedia <small>ARCHITEKCI & INŻYNIEROWIE</small> ARCHIMEDIA ul. Wolsztyńska 4 60-361 Poznań tel/fax: (0-61) 8671735	BUDOWA PRZEDSZKOLA W GRÓJCU DZ. NR EWID.: 3671/5, 3671/6, 3671/10	STRONA 1
	OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	

Spis treści

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI	2
2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU INWESTYCJI.....	3
3. USTALENIA WYNIKAJĄCE Z ZAPISÓW W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	4
4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU INWESTYCJI.....	4
5. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI.....	6
6. ZGODNOŚĆ PROJEKTU Z ZAPISAMI ZAWARTYMI W WYPISIE ORAZ WYRYSIE Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GRÓJCA.....	7
7. OCHRONA PRAWNA TERENU INWESTYCJI.....	8
8. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA TEREN INWESTYCJI.....	8
9. WPŁYW INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO, ZDROWIE LUDZI I OBIEKTY SĄSIEDNIE.....	8
10. WPŁYW PROJEKTOWANEGO BUDYNKU NA BUDYNKI SĄSIADUJĄCE.....	8

 archimedia <small>ARCHITEKCI I INŻYNIEROWIE</small> ARCHIMEDIA ul. Wolsztyńska 4 60-361 Poznań tel/fax: (0-61) 8671735	BUDOWA PRZEDSZKOLA W GRÓJCU DZ. NR EWID.: 3671/5, 3671/6, 3671/10	STRONA 2
	OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	

OPIS TECHNICZNY SPORZĄDZONY W OPARCIU O ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY Z DNIA 3 LIPCA 2003 R W SPRAWIE SZCZEGÓŁOWEGO ZAKRESU I FORMY PROJEKTU BUDOWLANEGO

**OPIS DO PROJEKTU BUDOWLANEGO DLA INWESTYCJI:
 „BUDOWA PRZEDSZKOLA NA DZIAŁKACH NR. EWID. 3671/5; 3671/6 I 3671/10 ORAZ
 CZĘŚCI UL. ORZESZKOWEJ Z INFRASTRUKTURĄ W GRÓJCU”**

**INWESTOR:
 BURMISTRZ GMINY I MIASTA GRÓJEC
 UL. PIŁSUDSKIEGO 47, 05-600 GRÓJEC**

PODSTAWA OPRACOWANIA:

- A) umowa o wykonanie prac projektowych,
- B) pełnomocnictwo dla pracowni Archimedia wydane przez Inwestora,
- C) koncepcja architektoniczna zaakceptowana przez Inwestora,
- D) mapa do celów projektowych wykonana na zlecenie Pracowni,
- E) dokumentacja geotechniczna wykonana na zlecenie Pracowni,
- F) wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- G) wizja lokalna na terenie, szkice, dokumentacja fotograficzna i inwentaryzacyjna,
- H) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12.04.2002 znowelizowane w dniu 12.03.2009,
- I) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych z dnia 24 lipca 2009,
- J) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów z dnia 21 kwietnia 2006.


1. PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku przedszkola 6-oddziałowego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną, budowa 150-metrowego odcinka drogi – przedłużenia ul. Orzeszkowej wraz z 25 miejscami parkingowymi oraz budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej na przedłużeniu ul. Orzeszkowej.

Projektowany budynek jest w części podpiwniczony, posiada **2 kondygnacje naziemne**.

Lokalizacja: województwo: mazowieckie, powiat: grójecki, gmina: Grójec, miasto: Grójec, działki nr. ewid. 3671/5; 3671/6 i 3671/10 oraz część ul. Orzeszkowej.

PLANOWANA KOLEJNOŚĆ WYKONYWANIA ROBÓT NA TERENIE INWESTYCJI:

 archimedia <small>ARCHITEKCI I INŻYNIEROWIE</small> ARCHIMEDIA ul. Wolsztyńska 4 60-361 Poznań tel/fax: (0-61) 8671735	BUDOWA PRZEDSZKOLA W GRÓJCIE DZ. NR EWID.: 3671/5, 3671/6, 3671/10	STRONA 3
	OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	

A. PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ

- ☐ ogrodzenie terenu budowy – montaż ogrodzenia w sposób umożliwiający dostęp osób postronnych z zewnątrz,
- ☐ rozbiórka ew. istniejących utwardzeń terenu, demontaż elementów małej architektury i innych elementów zagospodarowania (tylko w obrębie placu budowy),

B. BUDOWA PRZEDSZKOLA

- ☐ wykonanie przyłączy do sieci wodociągowej i elektrycznej w celu możliwości przeprowadzenia robót budowlanych,
- ☐ wykonanie wykopów pod fundamenty budynku przy użyciu sprzętu ciężkiego,
- ☐ usunięcie nasypów niekontrolowanych w obrębie fundamentów nowoprojektowanego budynku,
- ☐ wykonanie izolacji i obsypanie ścian fundamentowych podsypką piaskową wibrowaną dla zachowania właściwej stabilności,
- ☐ ułożenie warstwy polistyrenu ekstrudowanego,
- ☐ wylanie podbetonów,
- ☐ wykonanie izolacji poziomych,
- ☐ wymurowanie ścian cokołowych,
- ☐ wykonanie izolacji pionowych,
- ☐ wykonanie przyłączy do sieci kanalizacji sanitarnej,
- ☐ wymurowanie ścian zewnętrznych,
- ☐ montaż elementów nośnych stropu nad parterem,
- ☐ wymurowanie ścian zewnętrznych 1.-piętra,
- ☐ montaż elementów nośnych dachu oraz jego pokrycia,
- ☐ montaż ślusarki oraz stolarki drzwiowej i okiennej,
- ☐ osadzenie parapetów wewnętrznych i zewnętrznych,
- ☐ wykonanie tynków wewnętrznych gipsowych maszynowych,
- ☐ wykonanie tynków zewnętrznych,
- ☐ montaż opierzeń, obróbek blacharskich i orynowania,
- ☐ prace wykończeniowe w środku budynku.


C. BUDOWA DRÓG DOJAZDOWYCH DO BUDYNKU

D. ZAGOSPODAROWANIE TERENU WOKÓŁ BUDYNKU

- ☐ obsianie trawą wyznaczonego terenu,
- ☐ wykonanie nowych nasadzeń drzew i krzewów,
- ☐ montaż elementów małej architektury.

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU INWESTYCJI

Teren opracowania znajduje się przy ul. Orzeszkowej w Grójcu (działki nr. ewid. 3671/5; 3671/6 i 3671/10 oraz część ul. Orzeszkowej). Działka nie jest zagospodarowana: na jej terenie brak jest budynków istniejących, zieleni, sieci uzbrojenia terenu i innych elementów zagospodarowania terenu.

 archimedia <small>ARCHITEKCI I INŻYNIEROWIE</small> ARCHIMEDIA ul. Wolsztyńska 4 60-361 Poznań tel/fax: (0-61) 8671735	BUDOWA PRZEDSZKOLA W GRÓJCU DZ. NR EWID.: 3671/5, 3671/6, 3671/10	STRONA 4
	OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	

Teren charakteryzuje się dość znacznymi różnicami wysokościowymi terenu dochodzącymi do 1,30 m. Teren ma spadek z północy na południe (stok południowy).

Teren wokół budynku zostanie nieznacznie zniwelowany. Projekt zagospodarowania terenu – ukształtowanie zieleni, drogi wewnętrzne i chodniki, wejścia do budynku – zakłada dostosowanie projektowanych rzędnych do rzędnych istniejących.

3. USTALENIA WYNIKAJĄCE Z ZAPISÓW W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Ustalono podstawowe przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem jako **11. MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych.


Dla terenu 11. MW/U obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów usługowych: 10,0m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
- maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
- dachy o zmiennej geometrii o nachyleniu połaci 30-45 st.
- należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe na dachach – dachówka, gont, blachodachówka,
- nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach – tynków, cegły klinkierowej, drewna, szkła i kamienia (wykluczenie materiałów będących imitacjami naturalnych),
- ustala się obowiązującą kolorystykę budynków: dachy – odcienie od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub w odcieniach szarości i zieleni, elewacje – kolory pastelowe, białe, szare i grafitowe,
- udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU INWESTYCJI

Na kształt budynku i jego lokalizację na działce wpływ miały następujące czynniki:

- zapisy zawarte w WYPISIE oraz WYRYSIE Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO miasta Grójca – Uchwała Nr XXXI/228/08 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 8 września 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca
- program funkcjonalny zadany przez Inwestora i określony w SIWZ,
- kształt działki,
- uzgodniona z Inwestorem koncepcja architektoniczna,
- istniejąca infrastruktura techniczna.

 archimedia <small>ARCHITEKCI I INŻYNIEROWIE</small> ARCHIMEDIA ul. Wolsztyńska 4 60-361 Poznań tel/fax: (0-61) 8671735	BUDOWA PRZEDSZKOLA W GRÓJCU DZ. NR EWID.: 3671/5, 3671/6, 3671/10 OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	STRONA 5
--	--	----------

Projektowany budynek został zlokalizowany na terenie inwestycji równolegle do dłuższej granicy działki w orientacji północ-południe. Wejście główne zlokalizowane zostało od strony północnej z wejściem od ul. Orzeszkowej. Od strony zachodniej zlokalizowano wejścia boczne oraz gospodarcze. Dodatkowe wejście do budynku wraz z wyjściem ewakuacyjnym z zewnętrznymi schodami ewakuacyjnymi zaprojektowano od strony placu zabaw (elewacja południowa).

Ze względu na ograniczoną wielkość działek pod zabudowę, miejsca parkingowe proponuje się zlokalizować w pasie drogowym, w pobliżu przedszkola.

Miejsce gromadzenia odpadków planuje się w budynku, na kondygnacji piwnicznej. Spowodowane jest to ograniczeniami wynikającymi z wielkości działek i odległościami zawartymi w przepisach: 3 m granicy od granicy działki, 10 m od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Pomieszczenie śmietnika umieszczone będzie od strony korytarza ze szklaną fasadą o nieotwieranych polach i zabezpieczone daszkiem o wysięgu 1,5 m.

4.1. URZĄDZENIA ZWIĄZANE Z BUDYNKIEM

Wszelkie urządzenia związane z prawidłowym funkcjonowaniem budynku znajdują się w obrębie jego kubatury, łącznie ze śmietnikiem zlokalizowanym w budynku na poziomie podpiwniczenia i dostępnym z zewnątrz poprzez zewnętrzną pochylnię wyposażoną w mur oporowy z balustradami zabezpieczającymi.

Dodatkowo na terenie wokół budynku zaprojektowano plac zabaw dla dzieci z towarzyszącą mu piaskownicą.

Oprócz tego od strony wschodniej zaprojektowano zadaszony taras z wyjściami z sal zajęć zlokalizowanymi na kondygnacji parteru.


4.2. PROJEKTOWANY UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Ze względu na ograniczoną wielkość działek pod zabudowę, miejsca parkingowe zlokalizowano w pasie drogowym, w pobliżu przedszkola. Ogółem zaprojektowano 25 miejsc parkingowych, z tego 3 zostaną wydzielone i oznakowane jako miejsca dla osób niepełnosprawnych.

Dojazd do projektowanego budynku odbywać się będzie z ul. Orzeszkowej poprzez istniejącą drogę wewnętrzną. Droga wewnętrzna o szer. 6,5m stanowić będzie jednocześnie drogę pożarową.

4.3. PROJEKTOWANE UZBROJENIE TERENU Z PRZECIWPOŻAROWYM ZAOPATRZENIEM WODNYM

- **sieć wodociągowa** – projektuje się rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej polegającą na połączeniu dwóch istniejących przewodów przebiegających w ul.

 archimedia <small>ARCHITEKCI I INŻYNIEROWIE</small> ARCHIMEDIA ul. Wolsztyńska 4 60-361 Poznań tel/fax: (0-61) 8671735	BUDOWA PRZEDSZKOLA W GRÓJCU DZ. NR EWID.: 3671/5, 3671/6, 3671/10	STRONA 6
OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU		

Orzeszkowej o średnicy \varnothing 110mm oraz \varnothing 160mm. Do rozbudowywanego odcinka projektuje się przyłącze wodociągowe do projektowanego budynku przedszkola, Woda do zewnętrznego gaszenia pożaru dostarczana będzie z 2 projektowanych hydrantów zlokalizowanych na projektowanej sieci wodociągowej.

- **sieć kanalizacji sanitarnej** – włączenie do istniejącej kanalizacji sanitarnej przebiegającej w ul. Zbyszewskiej. Projektuje się nowy odcinek sieci kanalizacyjnej wzdłuż ul. Orzeszkowej. Do projektowanej kanalizacji sanitarnej przewiduje się podłączenie wszystkich posesji zlokalizowanych wzdłuż ulic Orzeszkowej,
- **sieć kanalizacji deszczowej** – w pobliżu działki nie ma sieci kanalizacji deszczowej. Odbiornikiem wód deszczowych będzie zaprojektowany kanał znajdujący się w ul. Słowackiego. Od wlotu kanału do budynku przedszkola projektuje się sieć kanalizacji deszczowej wraz z odwodnieniem dróg – ul. Zbyszewska oraz ul. Orzeszkowej,
- **sieć gazowa** – kotłownię na paliwo gazowe zaprojektowano na poziomie parteru. Skrzynkę gazową zlokalizowano na ścianie zewnętrznej na wysokości kotłowni. Kurek główny – w skrzynce gazowej. Projektuje się rozbudowę gazociągu dystrybucyjnego poprzez spięcie istniejących gazociągów w ul. Orzeszkowej. Od rozbudowywanego gazociągu projektuje się przyłącze gazowe (od gazociągu do skrzynki gazowej).
- **sieć elektroenergetyczna** – przyłącze kablowe 2xYAKXS 4x240 mm² do stacji transformatorowej.

4.4. UKSZTAŁTOWANIE TERENU I ZIELENI

Urządzanie terenu wokół projektowanego budynku (tak jak cała inwestycja) odbywać się będzie w dwóch etapach:

1. BUDOWA MIEJSC PARKINGOWYCH W PASIE DROGOWYM UL. ORZESZKOWEJ
2. ZAGOSPODAROWANIE TERENU WOKÓŁ BUDYNKU


- obsianie trawą wyznaczonego terenu,
 - wykonanie nowych nasadzeń drzew i krzewów,
- montaż elementów małej architektury.

4.5. PLAC ZABAW DLA DZIECI

Zaprojektowano plac zabaw dla dzieci o pow. 93,6 m² w części południowej działki. Powierzchnia placu zostanie wyłożona syntetyczną nawierzchnią typu Wetpour 40. Dojście do placu zabaw – chodnikiem z kostki brukowej. Nie przewiduje się ogrodzenia wokół placu zabaw. Wyposażony zostanie w zabawki dla dzieci (zgodnie z projektem zagospodarowania). Odległość placu zabaw od okien przeznaczonych na pobyt ludzi wynosi 10,0m. Odległość od granic rozgraniczających ulice – 10,0 m.

5. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI (DZIAŁKI NR EWID. 3671/5; 3671/6 I 3671/10 ORAZ CZĘŚĆ UL. ORZESZKOWEJ)	2192,50 m ²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	710,07 m ²
POWIERZCHNIA CHODNIKÓW I PODJAZDÓW	322,50 m ²
POWIERZCHNIA PLACU ZABAW DLA DZIECI	93,6 m ²


 archimedia <small>ARCHITEKCI I INŻYNIEROWIE</small> ARCHIMEDIA ul. Wolsztyńska 4 60-361 Poznań tel/fax: (0-61) 8671735	BUDOWA PRZEDSZKOLA W GRÓJCIE DZ. NR EWID.: 3671/5, 3671/6, 3671/10	STRONA 7
	OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	

POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA W GRANICACH OBSZARU OPRACOWANIA	1065,33 m² (48,6 %)
POWIERZCHNIA PROJEKTOWANYCH PARKINGÓW	328,50 m²

6. ZGODNOŚĆ PROJEKTU Z ZAPISAMI ZAWARTYMI W WYPISIE ORAZ WYRYSIE Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GRÓJCA

Uchwała Nr XXXI/228/08 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 8 września 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca

	ZAŁOŻENIA DECYZJI	ZAŁOŻENIA PROJEKTU
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	maksymalna intensywność zabudowy: 1,0	intensywność zabudowy: 0,67
WYSOKOŚĆ BUDYNKU	maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów usługowych: 10,0m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne)	wysokość budynku: 10,0m (budynek niski - N)
KSZTAŁT I NACHYLENIE DACHÓW	dachy o zmiennej geometrii o nachyleniu połaci 30-45 st.	dach stromy o nachyleniu połaci 30 st.
WYKOŃCZENIE DACHÓW	należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe na dachach – dachówka, gont, blachodachówka	pokrycie dachu: dachówka ceramiczna
WYKOŃCZENIE ELEWACJI	nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach – tynków, cegły klinkierowej, drewna, szkła i kamienia (wykluczenie materiałów będących imitacjami naturalnych)	zastosowano następujące materiały elewacyjne: - tynk - cegła klinkierowa - żaluzje pionowe drewnianej - parapety zewnętrzne kamienne
KOLORYSTYKA	ustala się obowiązującą kolorystykę budynków: dachy – odcienie od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub w odcieniach szarości i zieleni, elewacje – kolory pastelowe, białe, szare i grafitowe,	- kolor dachu: grafitowy - kolor elewacji: biały / szary - kolor wstawek z cegły klinkierowej: ceglasty / biały / szary / brązowy / niebieski
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.	pow. biologicznie czynna: 41,9 %

 archimedia <small>ARCHITEKCI I INŻYNIEROWIE</small> ARCHIMEDIA ul. Wolsztyńska 4 60-361 Poznań tel/fax: (0-61) 8671735	BUDOWA PRZEDSZKOLA W GRÓJCU DZ. NR EWID.: 3671/5, 3671/6, 3671/10 OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	STRONA 8
--	--	----------

7. OCHRONA PRAWNA TERENU INWESTYCJI

Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską oraz nie podlega innemu rodzaju ochronie.

8. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA TEREN INWESTYCJI

Teren inwestycji nie jest zagrożony wpływem eksploatacji górniczej.

9. WPŁYW INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO, ZDROWIE LUDZI I OBIEKTY SĄSIEDNIE

Na terenie brak jest zieleni istniejącej kolidującej z projektowanym budynkiem.

Woda i gleba, występujące na terenie inwestycji, nie są zagrożone ujemnym wpływem funkcjonowania budynku przedszkola ze względu: na przyłączenie go do sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci elektrycznej i gazowej oraz wyposażenie budynku w nowoczesne, energooszczędne instalacje przyjazne środowisku naturalnemu.

10. WPŁYW PROJEKTOWANEGO BUDYNKU NA BUDYNKI SĄSIADUJĄCE

Budynek usytuowano na terenie inwestycji w sposób nie wywołujący przesłaniania oraz zacierania pomiędzy nim, a sąsiednimi budynkami.

Odległość od obiektów sąsiadujących:

- odległość od najbliższego budynku zabudowy jednorodzinnej, zlokalizowanego na działce nr ewid. 3672/10 – ok. 58,5 m,
- odległość od najbliższego budynku wielorodzinnego, zlokalizowanego na działkach nr ewid. 3671/3 oraz 3671/8 – ok. 22,7 m.

Opracowanie:

mgr inż. arch. Krzysztof Janus

upr. proj. 7131/10/P/2005

mgr inż. arch. Andrzej Balewski