

OPIS TECHNICZNY

do projektu zagospodarowania terenu na działkach
21089, 21090, 21091, 21092/1, 21709, 21710, 2096/9

1. Dane ogólne:

1.1. Podstawa opracowania:

- zlecenie Inwestora – Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach, ul. Noniewicza 10
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla Daszyńskiego w Suwałkach - Uchwała Rady Miejskiej w Suwałkach Nr VIII/37/99 z dnia 24 lutego 1999r (Dz.Urz.Woj.Podl. z dnia 12 kwietnia 1999r Nr 13, poz. 146)
- mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów projektowych w skali 1:500
- techniczne badania podłoża gruntowego
- ocena stanu technicznego budynku wykonana we wrześniu 2004r
- wizja lokalna terenu
- warunki techniczne podłączenia projektowanego budynku do sieci miejskich

1.2. Przedmiot i zakres opracowania:

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania terenu inwestycji - adaptacji istniejącego budynku hotelu pielęgniarek na lokale mieszkalne wraz z infrastrukturą techniczną zlokalizowanego na działkach o numerach ewidencyjnych 21089, 21090, 21091, 21092/1, 21709, 21710, 2096/9 położonych w Suwałkach przy ul. Ignacego Daszyńskiego 10.

Zakres opracowania obejmuje zagospodarowanie terenu wokół adaptowanego budynku z uwzględnieniem ścisłych powiązań z elementami infrastruktury miasta w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji. Przewiduje się realizację dojazdu z zatokami postojowymi, dojść pieszych do wejść do budynku, niewielkiego placu zabaw dla dzieci, placu gospodarczego z trzepakiem i osłoną śmietnikową z zadaszeniem, uzbrojenie i urządzenie terenu.

2. Opis stanu istniejącego.

2.1. Teren inwestycji znajduje się w Suwałkach przy ulicy Ignacego Daszyńskiego na obszarze kompleksu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem **23MW** w sąsiedztwie zabudowy usługowej **13U** i **14U**.

Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego wynikające z planu:

- a/ w zakresie przeznaczenia podstawowego przewiduje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z usługami podstawowymi;
- b/ obsługę komunikacyjną zapewni ulica Daszyńskiego **2KP**
- c/ wysokość zabudowy do 5 kondygnacji
- d/ intensywność zabudowy netto do 0,95
- e/ powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25% powierzchni terenu inwestycji
- f/ przewiduje się rozbudowę parkingu przy hotelu pracowniczym o minimum 20 stanowisk.

2.2. Teren projektowanej inwestycji jest uzbrojony. W jego obrębie, od strony frontowej budynku, rośnie kilka dorodnych świerków.

3. Dane techniczne - opis projektowanej inwestycji.

3.1. Dane budowlano - konstrukcyjne.

Jest to budynek wolnostojący, III - kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony.

Konstrukcję nośną stanowią stalowe, trójnawowe ramy, ustawione w rozstawie 3,60m. Rozpiętość naw: 4,80 + 2,40 + 4,80 m. Stropy z prefabrykowanych płyt żelbetowych gr. 10cm. Ściany zewnętrzne piwniczne - żelbetowe wylewane na mokro. Ściany zewnętrzne nadziemna - murowane z gazobetonu o grubości 24cm. Wewnętrzne ściany wypełniające, oraz działowe - murowane z cegły dziurawki, oraz lekkie szkieletowe z płyt gipsowo-kartonowych na ruszcie stalowym. Fundamenty żelbetowe, wylewane; pod słupami stopy, a pod ścianami - podwaliny.

W wyniku adaptacji budynku zaprojektowano na trzech kondygnacjach nadziemnych 54 lokali mieszkalnych (w tym 30 mieszkań socjalnych) obsługiwanych przez 3 istniejące wejścia zaopatrzone w klatki schodowe i korytarze komunikacyjne. Dla wejść w ścianach szczytowych budynku przewidziano dobudowę zewnętrznych przedsionków, zaś dla wejścia "środkowego" - jedynie zadaszenie. Schody zewnętrzne zostaną uzupełnione o pochylnie umożliwiające dostęp do mieszkań na parterze dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach.

3.2. Układ komunikacyjny.

Obsługę komunikacyjną zapewni istniejąca ulica Daszyńskiego wraz z projektowanym dojazdem o szerokości jezdni 5,0m wzdłuż budynku po jego stronie wschodniej. Wzdłuż drogi dojazdowej zaprojektowano 19 miejsc postojowych; dodatkowo w psie drogowym ulicy Daszyńskiego przewiduje się zatokę z kolejnymi 10 miejscami postojowymi dla samochodów osobowych. Nawierzchnia dojazdu i zatok z miejscami postojowymi - z kostki betonowej vibroprasowanej, szarej.

Dojścia piesze do wejść do klatek schodowych z ciągów komunikacji ogólnej zaprojektowano za pomocą chodników o szer. 2,0m. Nawierzchnia chodników - z kostki betonowej vibroprasowanej, barwionej.

3.3. Dostępność osobom niepełnosprawnym.

Na terenie inwestycji zaprojektowano w bezpośrednim sąsiedztwie budynku wydzielone 2 miejsca parkingowe przeznaczone dla pojazdów osób niepełnosprawnych. Wszystkie ciągi piesze zapewniają swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych. Spadek podłużny nie przekracza 2%. Zapewniono swobodny dostęp do wejść do budynku, oraz do wszystkich mieszkań zlokalizowanych na parterze poprzez zaprojektowanie pochylni zewnętrznych zaopatrzonych w niezbędne obustronne poręcze.

3.4. Zielen i mała architektura.

Na terenie inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie budynku stwierdzono kilka dorodnych świerków, które zostaną zaadaptowane w ramach terenu zieleni przy budynku. Kompozycję projektowanej zieleni będą stanowiły zwarte szeregi drzew liściastych o charakterze izolacyjno-ozdobnym i pojedyncze akcenty drzew iglastych, oraz krzewy ozdobne i żywopłoty. Na wszelkich fragmentach terenu nieutwardzonego przewiduje się urządzić nawierzchnie roślinno - trawiaste.

W sąsiedztwie adaptowanego budynku zaprojektowano niewielki plac zabaw dla dzieci. Przewiduje się wyposażenie go w takie elementy zabawowe jak: piaskownica, zjeżdżalnia, drabinki - przeplotnie, huśtawki, ważki itp.

W północnej części posesji, na przedłużeniu drogi dojazdowej, zlokalizowano osłonę śmiet-

nikową z zadaszeniem. Mała architektura gospodarcza będzie towarzyszyła głównie ciągom pieszym i wejściom do budynku. Przewiduje się zastosowanie takich elementów, jak: kosze na śmieci, ławka gospodarcza i trzepak w sąsiedztwie śmietnika.

Nie przewiduje się ogrodzenia działki.

3.5. Uzbrojenie terenu.

Teren osiedla Daszyńskiego posiada istniejące uzbrojenie niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budownictwa mieszkaniowego. W ramach zagospodarowania terenu inwestycji w celu zapewnienia projektowanemu budynkowi dostępu do poszczególnych mediów przewiduje się wykonanie następujących przyłączy:

- wykonanie nowego przyłącza wodociągowego z wcinką do wodociągu miejskiego $\varnothing 150$ przebiegającego w pasie drogowym ulicy Daszyńskiego;
- odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej kanalizacji sanitarnej $\varnothing 200$ przy budynku
- odprowadzenie wód opadowych z orynnowania oraz z terenów utwardzonych do istniejącej kanalizacji deszczowej $\varnothing 400$
- zaopatrzenie w ciepło dla potrzeb ogrzewania pomieszczeń i podgrzewania wody – z istniejącej sieci c.o. - przyłączem od komory ciepłej do istniejącego pomieszczenia wymiennika kotłowni zlokalizowanego w podpiwniczeniu budynku
- budynek jest zasilany w energię elektryczną za pomocą linii kablowej (doziemnej) ze stacji transformatorowej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie po stronie północnej; przewiduje się jedynie rozbudowę sieci zalicznikowej, z której również będzie zasilane oświetlenie zewnętrzne;
- budynek jest podłączony do istniejącej w sąsiedztwie sieci telekomunikacyjnej.

3.6. Ochrona przeciwpożarowa:

Budynek mieszkalny wielorodzinny zaliczony jest do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV. Klasa odporności pożarowej – D.

Do budynku zapewniony jest dojazd pożarowy o utwardzonej i odpowiednio wytrzymałej nawierzchni – dojazd osiedlowy o szerokości jezdni 5,0m wzdłuż projektowanego budynku, zakończony "nawrotką".

Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru zapewnia miejska sieć wodociągowa (wodociąg $\varnothing 150$) z 2 hydrantami nadziemnymi $\varnothing 80$ w odległości nie większej niż 75 m od budynku.

4. Dane liczbowe inwestycji:

- powierzchnia terenu inwestycji (dz. 21089, 21090, 21091 i 21092/1)	5 224,0 m ²
- powierzchnia zabudowana (adaptowanego budynku)	1 204,1 m ²
- powierzchnia dojazdu i zatok postojowych	714,5 m ²
- powierzchnia chodników i opaski	533,0 m ²
- powierzchnia placu gospodarczego (śmietnik, trzepak, ławka gosp.)	70,5 m ²
- powierzchnia placu zabaw dla dzieci	177,5 m ²
- powierzchnia terenu zieleni (biologicznie czynna)	2 524,4 m ²
- powierzchnia użytkowa mieszkań	2 455,2 m ²
- kubatura całkowita	13 520,0 m ³
- ilość mieszkań	54
- ilość mieszkańców	130

4.1. Wskaźniki powierzchniowe:

- wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej netto $In = \sum Po/Tn = 3530/5224 = \mathbf{0,676}$
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $Pz/Tn = 2524/5224 = \mathbf{0,483 (48,3\%)}$.