



zik studio architektury i urbanistyki
tel. 502-236-301, ul.Sadowa 7, 25-028 Kielce, biuro@zikstudio.pl, www.zikstudio.pl

PROJEKT BUDOWLANY

Projekt zagospodarowania terenu

CZĘŚĆ – ARCHITEKTURA

INWESTYCJA:

Budowa salonu sprzedaży o powierzchni sprzedaży do 200 m² i serwisu samochodów oraz blacharni, lakierni i wulkanizacji z magazynem opon w Kielcach w oparciu o innowacyjne technologie i organizacje, obejmująca swym zakresem budowę:

- obiektu Nr I (strefa salonu, strefa warsztatu, strefa lakierni, pomieszczenia socjalne, biura, pomieszczenia magazynowe),
- obiektu Nr II (strefa parkingowa na ok. 100 miejsc postojowych, strefa magazynowa),
- elementów reklamowych, masztów i pylonów,
- placu magazynowego dla samochodów na zapleczu obiektu,
- bezodpływowego zbiornika na ścieki socjalno-bytowe oraz przemysłowe o pojemności ok. 30 m³,
- parkingu dla samochodów osobowych na ok. 150 miejsc postojowych, na działkach nr ew. 477/2, 479/2, 480/2, 481/2, 482/2 obręb 0001 przy ul. Lisiej w Kielcach.

Etap I - Blacholakiernia wraz z częścią biurową

INWESTOR:

„PLAYADA” SP. Z O.O.
UL. SANDOMIERSKA 105
25-324 KIELCE

PROJEKTANT:

mgr inż. arch. Grzegorz Zarzycki
upr. SW – 45/2008, SW – 0160

SPRAWDZAJĄCY:

mgr inż. arch. Ernest Łysak
upr. SW – 39/2007

Kielce sierpień 2012r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

A. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Załączniki formalno-prawne
 - mapa do celów projektowych 1:500
 - decyzja nr 97/2012 o warunkach zabudowy z dnia 22.03.2012r. znak: AU-II.6730.691.2011.AS wydana przez Prezydenta Miasta Kielce
 - decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OŚ-I.6220.12.2011 z dnia 01.12.2011r.
 - warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej znak: R2/TU/2373/2012 z dn. 26.07.2012r.
 - warunki przyłączenia do sieci wodociągowej znak: TT5-U/13546/184/2012 z dnia 16.01.2012r. Wydane przez Wodociągi Kieleckie
 - warunki przyłączenia do sieci gazowej znak: 501/O/WP2/79/11 z dnia 24.05.2011r. Wydane przez Karpacką Spółkę Gazownictwa
 - warunki na odprowadzenie wód opadowych znak: MZD/WKD/RKI/6215/181/W/11 z dnia 07.12.2012r. Wydane przez Miejski Zarząd Dróg Kielce
 - decyzja lokalizacyjna budowy zjazdu znak: MZD/WD/RDZ/5544/1/48/12 z dn. 26.03.2012r
 - opinia ZUDP przyłączy wodociągowe nr 509/2011 znak: GNG.VI.6630.7442.509/2012 z dn. 24.08.2012r.
 - opinia ZUDP
 - oświadczenia, uprawnienia budowlane, zaświadczenia przynależności do odpowiedniej izby budowlanej
2. Opis do projektu zagospodarowania terenu.
3. Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia

B. CZĘŚĆ GRAFICZNA

Projekt zagospodarowania terenu

Rys. nr:

1. Projekt zagospodarowania terenu 1:500

1. Opis do projektu zagospodarowania terenu

1.1. Podstawa opracowania

- wytyczne Inwestora
- mapa do celów projektowych w skali 1:500
- wizja lokalna
- decyzja o warunkach zabudowy
- Polskie Normy
- Przepisy Prawa Budowlanego

1.2. Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest budowa budynku blacholakierni wraz z częścią biurową wraz z realizacją niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej wynikających z przewidywanego przeznaczenia na cz. dz. nr ewid. 477/2, 479/2, 480/2, 481/2, 482/2 obręb 0001 przy ul. Lisiej w Kielcach, stanowiący I etap realizacji inwestycji.

1.3. Zakres opracowania

Opracowanie obejmuje projekt zagospodarowania terenu budowy budynku blacholakierni wraz z częścią biurową wraz z realizacją niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej wynikających z przewidywanego przeznaczenia na cz. dz. nr ewid. 477/2, 479/2, 480/2, 481/2, 482/2 obręb 0001 przy ul. Lisiej w Kielcach.

1.4. Lokalizacja.

Projekt obejmuje część działki nr 477/2, 479/2, 480/2, 481/2, 482/2 obręb 0001 przy ul. Lisiej w Kielcach.

1.5. Warunki gruntowo-wodne.

Według badań geotechnicznych, w podłożu projektowanego budynku pod warstwą gleby stwierdzono utwory rzeczne w postaci piasków drobnych i średnich lokalnie z wkładkami humusu i namulów oraz grunty spoiste wykształcone jako pyły i pyły piaszczyste. Na poziomie posadowienia budynku występują piaski średnie, a więc gruntyniewysadzinowe, dobrze przepuszczalne o grupie nośności G1. Są to grunty odpowiednie do przenoszenia obciążeń od projektowanego obiektu. Poziom lustra wody gruntowej stwierdzono na głębokości 0,7-1,5m ppt. W południowej, środkowej i północnej części terenu badań lustro wody gruntowej występuje na głębokości około 5,0 m ppt. Posadowienie wykonać zgodnie z wytycznymi w proj. konstrukcji.

1.6. Opis stanu istniejącego.

Teren inwestycji zlokalizowany jest w obrębie projektowanego węzła Niewachłów. Teren przeznaczony pod inwestycję ukształtowany jest ze spadkiem w kierunku północno-zachodnim.

1.7. Opis projektowanego zagospodarowania.

Dane ogólne o budynku

- szerokość budynku - 30,20 m
- długość budynku - 51,90m
- wysokość budynku (od poz. terenu przed wejściem) - 7,25 m
- budynek niski /N/ ZL III
- powierzchnia zabudowy -1516,47 m²
- ilość kondygnacji nadziemnych -2,
- ilość kondygnacji podziemnych - 0
- powierzchnia całkowita -1759,83m²
- powierzchnia użytkowa -1639,1m²
- kubatura brutto -7245,05m³

Rozwiązania przestrzenne.

Projekt obejmuje wykonanie budynku blacholakierni wraz z częścią biurową (Etap 1), wykonanie niezbędnych dróg wewnętrznych, ciągów pieszych oraz parkingów wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Projektowany budynek składa się z trzech części :

- z jednokondygnacyjnej części blacholakierni
- dwukondygnacyjnej części biurowej zlokalizowanej od strony południowo-wschodniej
- jednokondygnacyjnej części ekspozycyjnej od strony południowej.

Etap 2 przewiduje wybudowanie budynku salonu sprzedaży do 200m², serwisu, wulkanizacji z magazynem opon od strony północno-wschodniej działki.

PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU OKREŚLONE W DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY:

- nieprzekraczalna linia zabudowy 12,0m od osi pasa drogowego ul. Lisiej i w odl. od 20,0m do 23,0m od krawędzi ulicy będących w trakcie realizacji – **spełnione (zgodnie z rysunkiem)**
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,34 – **proj. 0,16**
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanego obiektu nie może przekroczyć od strony wschodniej 9,0m, od strony zachodniej 19m – **proj. 7,25m**
- geometria dachu – dach płaski – **proj. dach płaski**

- szerokość elewacji frontowej od strony wschodniej do 46,0m z tolerancją do 20% - **proj. 30,20m**
- szerokość elewacji frontowej od strony zachodniej do 33,0m z tolerancją do 20% - **proj. 30,20m**

Wszystkie warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy ustalone w decyzji o warunkach zabudowy zostały spełnione.

Rozwiązania komunikacyjne.

Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji projektowanym zjazdem z drogi K2DZ wg MPZP „Niewachłów-cz.1”.

Projektuje się drogi wewnętrzne, ciągi piesze i parkingi (135 m-ca postojowe, w tym 4 dla niepełnosprawnych) Drogi i ciągi piesze wykonane z kostki brukowej betonowej 10x20x8cm w krawężniku betonowym . Parkingi wykonane z płyt betonowych ażurowych.

Konstrukcja nawierzchni:

Dojazdy (kategoria ruchu jak dla jezdni manewrowych dla samochodów ciężarowych):

- betonowa kostka brukowa - 8 cm
- podsypka cementowo-piaskowa 1:4 - 3 cm
- podbudowa z kruszywa łamanego 0/63 - 25 cm
- warstwa wzmacniająca podłoże -piasek stabilizowany cementem $R_m=2,5$ MPa - 15 cm
- razem - 51 cm

Parkingi, ciągi piesze (kategoria ruchu zbliżona do KR-1):

- betonowa kostka brukowa/płyty ażurowe - 8 cm
- podsypka cementowo-piaskowa 1:4 - 3 cm
- podbudowa z kruszywa łamanego 0/63 - 20 cm
- warstwa wzmacniająca podłoże piasek stabilizowany cementem $R_m=2,5$ MPa - 15 cm
- razem - 46 cm

Nawierzchnie dojazdów i parkingów obramować krawężnikiem betonowym 15×30 cm ustawionym na ławie z betonu C12/15 (B-15) z oporem, ciągów pieszych obrzeżem betonowym 8×30 cm na ławie z betonu C12/15 z oporem. Pod projektowanymi nawierzchniami należy uzyskać wskaźnik zagęszczenia podłoża $I_s = 1,00$ oraz wtórny moduł odkształcenia $E_2 = 100$ MPa. W przypadku niemożliwości uzyskania wymaganych parametrów, podłoże należy dodatkowo wzmocnić geowłókniną.

Projektowane uzbrojenie terenu.

Obsługa infrastrukturalna projektowanego zamierzenia inwestycyjnego w oparciu o budowę przyłącza wodociągowego, przyłącza gazociągowego, budowę zbiornika retencyjnego na wody opadowe z instalacją zraszającą tereny zielone, budowę zbiornika na nieczystości ciekłe oraz budowę przyłącza elektroenergetycznego.

Murki oporowe.

Projektowane zagospodarowanie terenu przewiduje wykonanie murków oporowych systemowych Rekera lub indywidualnych, wg proj. wykonawczego.

Zieleń.

Planowana roślinność składać się będzie z zieleni niskiej trawiastej i nasadzeń drzew liściastych.

Dostępność dla osób niepełnosprawnych.

Projektowane dojścia do budynków nie powodują powstania barier dla osób z ograniczoną zdolnością poruszania. Obsługę osób niepełnosprawnych przewidziano na poziomie parteru w budynku blacholakierni. Wyznaczono 4 mca postojowe dla osób niepełnosprawnych.

1.8. Dane liczbowe do projektu zagospodarowania.

• całkowita powierzchnia terenu inwestycji	-22575m ²
• pow. zabudowy budynków,	-3709,00m ²
w tym:	
Etap 1(blacholakiernia)	-1516,47m ²
Etap 2(salon)	-2192,53m ²
• pow. utwardzona ciągi jezdne	-5924m ²
• pow. utwardzona chodniki	- 620m ²
• pow. utwardzona parkingi	-1764m ²
• pow. biologicznie czynna 46% – trawa	- 10558m ²

1.9. Warunki p.poż.

Zgodnie z WOP opracowanych przez inż. Dyka:

- powierzchnia zabudowy – 1516,47m²
- powierzchnia użytkowa - 1639,1m²
- wysokość – 7,25m
- kategoria zagrożenia ludzi – ZL III

- instalacje i urządzenia p.poż. - w budynku blacholakierni wymagana jest jedna jednostka masy środka gaśniczego 2 kg (lub 3 dm³) zawartego w gaśnicach na każde 100 m² powierzchni strefy pożarowej.
- zaopatrzenie wodne zewnętrznego gaszenia pożaru- wymagane 20l/s , HP Ø80 do 75m- oraz w odległości do 150m drugi hydrant Ø80, wg rysunku
- drogi p.poż. - drogi wewnętrzne stanowią wymaganą drogę przeciwpożarową,

1.10. Inne dane o działce, oddziaływanie na środowisko.

Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie jest terenem górniczym. Lokalizacja omawianej inwestycji, poprzez zastosowaną technologię, rozwiązania techniczne i zabezpieczenia, nie spowoduje zagrożenia dla środowiska.

Inwestycja położona jest w granicach administracyjnych miasta Kielce na gruntach ornych i dróg (RVI i dr.)

Inwestycja nie wpływa ujemnie na walory przyrodnicze obszaru otaczającego budynek. Obiekt nie wyróżnia się architektonicznie od otoczenia, ze względu na swój rodzaj, wielkość i lokalizację nie wpływa ujemnie na dobrą kulturę, klimat, świat roślinny i zwierzęcy. Inwestycja nie wymaga wycinki drzew ani krzewów.

Masy ziemne z wykopów zostaną zagospodarowane na terenie działki Inwestora , nadmiar zostanie wywieziony na wysypisko w Promniku (powyższe wyczerpuje przepisy art.2 ust.2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. O odpadach – Dz.U. z 2010r. Nr 185, poz. 1243 tekst jednolity)

Projektowana inwestycja:

- nie utrudnia dostępu do drogi publicznej właścicielom sąsiednich działek
- nie pozbawia ich możliwości korzystania z mediów
- nie powoduje uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibrację i zakłócenia elektryczne, promieniowanie oraz zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby.
- oddziałuje na obszar w granicach terenu inwestycji

1.11. Uwagi końcowe.

Wszystkie roboty budowlane należy wykonać zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych” tom I - budownictwo ogólne oraz zgodnie z obowiązującymi normami i instrukcjami ITB.

Użyte materiały budowlane winny mieć wymagane prawem budowlanym atesty i świadectwa dopuszczające do stosowania w budownictwie.

Projektant:

mgr inż. arch. Grzegorz Zarzycki

Sprawdzający:

mgr inż. arch. Ernest Łysak