

I. OPIS TECHNICZNY *

** fragment opisu technicznego w zakresie zagospodarowania terenu – całość opisu zawarta w projekcie architektoniczno-budowlanym TOM II opracowania*

1.0 Podstawa opracowania:

1.1 Podstawy formalno-prawne:

- umowa z inwestorem o wykonanie dokumentacji projektowej
- Miejskowy Plan Zagospodarowania dla terenów położonych przy ul.Aleksandrowskiej i ul.Włocławskiej nr 244 uchwała nr 446/16 z dn.27.10.2016 Dz.Urz. poz.3830 z dn.8.11.2016
- wypis i wyrys z ewidencji gruntu
- obowiązujące przepisy i normy budowlane

1.2 Materiały wyjściowe:

- warunki techniczne gestorów sieci wod-kan, gazowej, kanalizacji deszczowej i elektrycznej
- mapa do celów projektowych w skali 1:500 z dnia 02.03.2017 nr P.0463.2017.411
- ustalenia z inwestorem

2.0 Projekt zagospodarowania terenu

2.1 Przedmiot inwestycji

- Przedmiotem inwestycji przedstawionej w opracowaniu jest ***budowa „Zakładu Opiekuńczo-Pielęgnacyjnego” przy ul.Służewskiej 7 w Toruniu na działkach nr 35/1 obr.76 i obr.363/2 obr.69 wraz z niezbędną infrastrukturą działkach nr 337, 352, 353 obr.69.*** Działki nr ***35/1 obr.76 i obr.363/2 obr.69*** są w dysponowaniu inwestora Fundacji Społeczno-Charytatywnej Pomoc Rodzinie i Ziemi w Toruniu ul.Włocławska 169B (użytkowanie wieczyste inwestora co do gruntu własność Gmina Miasta Toruń). Działki pod projektowane przyłącze kanalizacji deszczowej ***nr:337,352,353 obr.69*** są własnością Gminy Miasta Toruń.

Planowana inwestycja obejmuje budowę niepodpiwniczonego budynku parterowego zakładu pielęgnacyjno-opiekuńczego z wydzieloną częścią administracyjną na piętrze, utwardzeń w tym dróg wewnętrznych, ścieżek i tarasów, placu manewrowego i parkingów, zadaszzonego śmietnika zewnętrznego oraz budowę przyłącza kanalizacji deszczowej, a także wewnętrznych sieci i przyłączy wodociągowego, elektroenergetycznego, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i gazowej oraz elementów małej architektury i placu rehabilitacyjnego zewnętrznego.

2.2 Istniejący stan zagospodarowania i zainwestowania terenu

- działka 363/2 obr.69 niezabudowana – ; działka 35/1 obr.76 niezabudowana (w części działki istniejące nieczynne szambo podziemne – przewidziane do rozbiórki)
- teren pokryty w większości niską roślinnością (trawy, chwasty, krzewy)
- teren działek ogrodzony
- teren przeznaczony pod inwestycję posiada dostęp do ulicy – projektowany zjazd od ul.Służewskiej na działkę 363/2 obr.69 wg proj. branży drogowej

2.3 Projektowane zagospodarowanie terenu

2.3.1 Charakterystyka ogólna

- przewiduje się budowę budynku Zakładu Pielęgnacyjno-Opiekuńczego równoległe do istniejącego budynku Hospicjum Nadzieja na sąsiedniej działce przy ul.Włocławskiej 169B
- lokalizacja obiektu zaprojektowana zgodnie z wytycznymi Miejsowego Planu Zagospodarowania Terenu z zachowaniem wszelkich narzuconych przez niego odległości
- w obrębie działki przewiduje się budowę 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w tym wyposażonych w kartę parkingową oraz placu manewrowego
- poziom posadzki parteru projektuje się jednakowy dla całego budynku wynoszący **0,00=53,90m.n.p.m.**

2.3.2 Urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym

- zaopatrzenie w wodę – projektowane przyłącze wg rysunków branży sanitarnej
- odprowadzenie ścieków – projektowane przyłącze wg rysunków branży sanitarnej
- zaopatrzenie w energię – projektowane przyłącze wg odrębnego projektu dostawcy energii
- odprowadzenie wód deszczowo-roztopowych – projektowane przyłącze do kanalizacji deszczowej w ul.Włocławskiej wg rysunków branży sanitarnej
- zasilanie w energię cieplną – projektowane przyłącze gazowe wg odrębnego projektu dostawcy gazu PGNiG - kotłownia gazowa wg projektu branży sanitarnej
- gospodarka odpadami gospodarczymi – wywóz przez koncesjonowaną firmę na lokalne wysypisko śmieci; śmietnik zlokalizowany w północno-zachodniej części terenu wg planu zagospodarowania terenu
- gospodarka odpadami medycznymi – wywóz przez koncesjonowaną firmę; magazyn odpadów medycznych zlokalizowany w budynku

- utwardzenia z kostki betonowej (drogi, chodniki, parkingi, tarasy) i kraty ażurowej typu eko wg. projektu zagospodarowania terenu
- teren ogrodzony – ogrodzenie przewidziane do wymiany

2.3.3 Układ komunikacyjny

- wjazdy na posesję z ulicy Służewskiej (projektowany) z działki drogowej 353 obr.69 wg rysunków branży drogowej
- parkowanie na terenie – projektowane miejsca parkingowe wzdłuż projektowanego budynku wg proj.branży drogowej
- komunikacja wewnętrzna (drogi i chodniki) – projektowany ciąg pieszo-jezdny (kostka betonowa) wg proj.branży drogowej

**Projektowane zagospodarowanie działki nie spowoduje utrudnień w dojściach lub dojazdach do sąsiednich posesji jak również nie pogorszy ich warunków technicznych.*

2.3.4 Sieci uzbrojenia terenu

- działka nieuzbrojona
- projektowane przyłącze wodociągowe wg odrębnego projektu dostawcy ; projekt wewnętrznej sieci wodociągowej wg rysunków branży sanitarnej
- projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej wg odrębnego projektu dostawcy; projekt wewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej wg rysunków branży sanitarnej
- projektowane przyłącze kanalizacji deszczowej oraz projekt wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej wg rysunków branży sanitarnej
- projektowane przyłącze gazowe wg odrębnego projektu dostawcy; projekt wewnętrznej sieci gazowej wg rysunków branży sanitarnej
- projektowane przyłącze elektroenergetyczne wg odrębnego projektu dostawcy ; projekt wewnętrznej sieci elektroenergetycznej wg rysunków branży elektrycznej
- projektowane przyłącze elektroenergetyczne awaryjnego zasilania wg odrębnego projektu dostawcy

2.3.5 Ukształtowania terenu i zieleni

- rzeźba terenu - teren działek płaski
- rzędne wysokości w granicach działek przewidzianych pod inwestycję w zakresie 53,5m n.p.m. -54,5m n.p.m w kiedunku pn-pd.
- na działkach 35/1 obr.76 i 363/2 obr.69 - teren pokryty niską roślinnością typu trawy i chwasty oraz nielicznymi krzewami

2.4 Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania terenu

- pow. działek (363/2:4520m ² +35/1:2281m ²)	6 801 m ²
- pow. zabudowy projektowana	2576,4 m ²
- pow. terenów biologicznie czynnych	2096,4 m ²
- pow. terenów utwardzonych	2047,7 m ²

Ustalenie zgodności z wytycznymi Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu:

- wymagana pow. biologicznie czynna	min. 20%
- pow. terenów biologicznie czynnych	2096,4m ² = 30,82%
<u>30,82% > 20% - warunek spełniony</u>	

2.5 Strefy ochronne, zalecenia konserwatora zabytków

- nie dotyczy

* zieleń izolacyjna - zaprojektowano dwa pasy zwartej zieleni izolacyjnej wielopiętrowej z dominującą ilością gatunków zimozielonych o minimalnej szerokości 2m – lokalizacja i obszar zgodnie z wytycznymi MPZT

2.6 Wpływ eksploatacji górniczej na teren

- nie dotyczy (teren nie znajduje się w granicach terenu górniczego)

2.7 Istniejące i przewidywane zagrożenia

- jak wynika z informacji przekazanych przez inwestora nie przewiduje się :

a) emisji odorów i zapachów związanych z podstawową funkcją projektowanej inwestycji, wychodzących poza granice działek inwestora

b) przekroczenie dopuszczalnego hałasu

- c) wystąpienia wibracji i emisji zanieczyszczeń o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza na zdrowie ludzi i otaczające obiekty budowlane
- d) wytwarzania i emitowania promieniowania nie jonizującego, stwarzającego zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi
- e) wykorzystywania, unieszkodliwiania i składowania celem unieszkodliwiania odpadów technologicznych
- f) w kwestii odpadów komunalnych przewiduje się zbiórkę i gromadzenie w zbiorniku do tego celu przeznaczonym, do czasu ich wywozu na wysypisko komunalne – lokalizacja śmietnika wg planu zagospodarowania; w kwestii odpadów medycznych przewiduje się ich zbiórkę i gromadzenie w pomieszczeniu magazynu odpadów medycznych w przewidzianych urządzeniach chłodniczych do czasu ich wywozu przez specjalistyczną firmę
- g) ścieki deszczowe będą odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej wg projektu branży sanitarnej

2.8 Inne

- działki pod inwestycję nie są wpisane do rejestru zabytków
- zastosowane materiały budowlane (pustak silkatowy 24cm: $R'A1 \geq 56dB$ przy min.50Db, stolarka o podwyższonej izolacyjności akustycznej) oraz rozwiązania techniczne użyte w projekcie zapewniają wysoki stopień izolacyjności akustycznej budynku (instalacja pełnej wentylacji z zastosowaniem wytłumień w przestrzeni podsufitowej z jednostkami zewnętrznymi)

OBSZAR ODDZIAŁYWANIA BUDYNKU/INWESTYCJI

Obszar oddziaływania samego obiektu nie wychodzi poza granice działek inwestora.

Obszar oddziaływania został określony na podstawie Art. 12 i Art. 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zmianami) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane (dz. U. z 2016r. poz. 209 z późn. zm.)

ANALIZA MOŻLIWOŚCI RACJONALNEGO WYKORZYSTANIA ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII

-ze względów ekonomicznych: energię słoneczną wykorzystano, projektując solarny układ podgrzewu c.w.u. na potrzeby obiektu. Ekonomiczny charakter projektowanego budynku pielęgnacyjno-opiekuńczego, dążenie do ograniczenia kosztów związanych z budową i długi okres zwrotu kosztów powoduje, że zastosowanie instalacji do wykorzystania innych odnawialnych źródeł energii jest nieekonomiczne.

-ze względów technicznych : istnieje możliwość pozyskiwania energii promieniowania słonecznego przez zastosowanie urządzeń solarnych do podgrzewania wody użytkowej w okresie wiosenno-letnim (zaprojektowano), także energii geotermalnej przez zastosowanie pomp ciepła.

Brak możliwości wykorzystania energii wód geotermalnych ze względu na głębokość występowania jej pokładów.

-ze względów środowiskowych : istnieje możliwość wykorzystania promieniowania słonecznego w okresie wiosenno-letnim (zaprojektowano).

Brak możliwości wykorzystania energii wiatru ze względu na uciążliwość urządzeń – hałas oraz lokalizację budynku – obszar zabudowany.