

OPIS TECHNICZNY

do projektu zagospodarowania terenu inwestycji budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 4/1 przy ul. Wyzwolenia 69 w Bydgoszczy (Fordon)

1.0 Informacje podstawowe

1.1 Inwestor :

Bydgoskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., ul. Grunwaldzka 64
85-239 Bydgoszcz

1.2 Jednostka projektowa

Pracownia Projektowa PRO AMAR Sp. z o.o., ul. Dworcowa 40/4, 85-010 Bydgoszcz

1.3 Przedmiot opracowania

Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 4/1 - aktualizacja dokumentacji projektowej

1.4 Historia tematu

Przedmiotowy budynek, aktualnie w początkowej fazie realizacji, pozwolenie na budowę otrzymał 28.06.2007 r. Decyzją nr 764/07 znak : WAB.II.7353-670/07. Inwestorem było Miasto Bydgoszcz, a projekt powstał w ramach „Program 500” - mieszkania komunalne, w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Tatrzańskie”, w jednostce Fordon w Bydgoszczy z 2004 r.

Również w 2007 roku na zlecenie Miasta Bydgoszcz budynek przeprojektowano, usuwając z niego usługi zlokalizowane w części parteru na rzecz mieszkań.

Powyższa zmiana została zatwierdzona Decyzją z dnia 24.10.2007 r., znak WAB.II.7353-670/07.

Decyzją z dnia 27.09.2013 r. przeniesiona została Decyzja pierwotna, zmieniona Decyzją z dnia 24.10.2007 r., na rzecz Bydgoskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. . W międzyczasie 10.12.2012 r. wszedł w życie nowy plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego Fordon – Orląt Lwowskich, obejmujący swym zakresem m. innymi przedmiotową inwestycję. Fakt ten przesądził o konieczności aktualizacji dokumentacji projektowej, co jest tematem niniejszego opracowania.

2.0 Podstawa opracowania

2.1 Umowa zawarta pomiędzy BTBS Sp. z o.o. a Pracownią Projektową PRO AMAR Sp. z o.o. w dniu 18.03.2016 r.

- 2.2 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Fordon – Orląt Lwowskich” w Bydgoszczy z dnia 10.12.2012 r.
- 2.3 Dokumentacja techniczna budynku mieszkalnego objętego pozwoleniem na budowę z dnia 28.06.2007 r.
- 2.4 Wytyczne programowe Inwestora (BTBS)
- 2.5 Warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ENEA Operator Sp. z o.o. z dnia 05.05.2016 r., znak : 17050/2016/OD1/ZR1
- 2.6 Opinia ZDMiKP z dnia 22.04.2016 r., znak : UI-4004/199/16 w sprawie obsługi komunikacyjnej przedmiotowego budynku w kontekście zmiany planu miejscowego.
- 2.7 Warunki techniczne na odprowadzenie wód opadowych wydane dnia 04.05.2016 r. przez ZDMiKP pismem o sygnaturze znak : UD-5015/96/16
- 2.8 Warunki przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej wydane przez KPEC Sp. z o.o. dnia 21.04.2016 r., pismem nr EE/392/2016
- 2.9 Warunki techniczne na przyłącze do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wydane przez MWiK Sp. z o.o. z dnia 22.04.2016 r., znak RT.405/0217/2016
- 2.10 Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1 : 500 z uzbrojeniem terenu, wykonana przez GEOPREX
- 2.11 Dokumentacja geotechniczna wykonana przez „GEOTECHNIKA” Tadeusz Andrzejewski

3.0 Lokalizacja

Realizowany budynek zlokalizowany jest na działkach nr 188/4 i 186/12, obręb 408 w Bydgoszczy, w rejonie ulicy Wyzwolenia 69 na osiedlu „Tatrzańskie” w jednostce Fordon.

4.0 Stan prawny terenu

Stan prawny terenu uregulowany – własność w/w działek Miasta Bydgoszcz – umowa użyczenia BTBS z dnia 25.02.2016 r.

5.0 Wypełnienie ustaleń planu miejscowego dla terenu oznaczonego symbolem 4.MW

- 5.1 Przeznaczenie - teren zabudowy wielorodzinnej projektuje się j.w.
- 5.2 Szczegółowe warunki zabudowy :
 - a/ funkcja mieszkaniowa jest realizowana poprzez budowę budynku wielorodzinnego wraz z całą infrastrukturą niezbędną do prawidłowej eksploatacji obiektu
 - b/ nie buduje się samodzielnych obiektów garażowych, gospodarczych, magazynowych i.t.p.

- c/ nie przewiduje się ogrodzeń pełnych od ulic i zieleni publicznej
- d/ miejsca parkingowe są bilansowane w granicach terenu 4.MW
- e/ projektuje się parking oddalony od zieleni (5.ZP) o więcej niż 6 m
- f/ projektuje się zieleni poza powierzchnią zabudowaną i utwardzoną

5.3 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- a/ na przedmiotowym terenie nie planuje się wydzielania działek dla realizacji infrastruktury technicznej lub innych funkcji
- b/ intensywność zabudowy od 0,5 do 1,2 - projekt 0,62
- c/ wysokość budynku od 9 do 16 m - projekt 14,45 m
- d/ geometria i układ dachu płaski lub pod projekt - w projekcie płaski
- e/ nie dotyczy
- f/ powierzchnia zabudowy do 30 % - projekt 16,8 %
- g/ powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30 % - projekt 41,9 %
- h/ miejsca parkingowe - 1,2 m. parkingowe na 1 mieszkanie - projekt 53 m. parking. na 44 mieszkania - warunek spełniony

5.4 Scalanie i podział nieruchomości - nie dotyczy

5.5 Obsługa komunikacyjna - z drogi oznaczonej symbolem 13.KD-D

5.6 Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania terenu - nie dotyczy

6.0 Zabudowa

W stosunku do dokumentacji pierwotnej (już po likwidacji usług w części parteru) wprowadza się następujące zmiany :

- funkcjonalne :
 - w całym pionie pierwszej klatki schodowej projektuje się 2 mieszkania 3-pokojowe w miejsce 3 mieszkań
 - jedno mieszkanie na parterze 2-pokojowe pozostawia się dla osób niepełnosprawnych
- budowlane :
 - w miejsce dachu stromego w konstrukcji drewnianej o nachyleniu 20° projektuje się stropodach wentylowany z dachem z płyt korytkowych o nachyleniu 5 %, z dośrodkowym odprowadzeniem wód opadowych
 - podniesienie poziomu posadowienia i stropu nad piwnicą w części pierwotnej przeznaczonej na usługi, do poziomu piwnic i stropu pozostałej części budynku (mieszkalnej)
 - w miejsce stropów z płyt kanałowych wprowadza się stropy żelbetowe typu filigran przy zachowaniu dotychczasowych rzędnych poszczególnych kondygnacji

Pozostałe elementy budowlane (ściany, klatki schodowe) pozostają bez zmian.

- instalacyjne :

W stosunku do rozwiązań pierwotnych :

- rezygnuje się z piecyków gazowych w każdym mieszkaniu na rzecz centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody z miejskiej sieci ciepłowniczej (KPEC)
- wprowadza się wentylację hybrydową do wentylowania pomieszczeń kuchni i sanitariatów, pozostawiając indywidualne piony dla potrzeb podłączenia okapów kuchennych i pomieszczeń w piwnicy, które wymagają grawitacyjnej wymiany powietrza.

Pozostałe projekty instalacji wewnętrznych są aktualizowane.

7.0 Warunki gruntowo-wodne

- bez zmian w stosunku do udokumentowanych w projekcie pierwotnym.
- W trakcie realizacji prowadzony jest dozór geologiczny odpowiednich służb.

8.0 Obsługa komunikacyjna

W stosunku do ustaleń pierwotnego planu miejscowego zmianie ulega obsługa komunikacyjna obiektu realizowanego. Podczas gdy w planie pierwotnym działka budowlana przylegała bezpośrednio do ulicy Wyzwolenia, tak w nowym planie, poprzez wprowadzenie drogi o symbolu 13.KD-D połączonej z ulicą Wyzwolenia, obszar inwestycji sąsiaduje bezpośrednio z wymienioną wyżej drogą, a nie bezpośrednio z ulicą Wyzwolenia.

Wobec powyższego i w oparciu o opinię wydaną przez ZDMiKP w Bydgoszczy, planuje się obsługę komunikacyjną przedmiotowego obiektu od drogi 13.KD-D, której projekt i realizacja podlegają osobnej procedurze.

Zmianie uległ również układ komunikacji wewnętrznej z uwagi na uszczuplenie terenu jakim obecnie, po zmianie planu, dysponuje Inwestor.

Projektuje się drogę z miejscami parkingowymi, pieszojezdnię do klatek schodowych i chodniki.

Bilans miejsc parkingowych - wg nowego planu należy przyjąć 1,2 m. parking. na jedno Mieszkanie. Ilość mieszkań - 44 a więc $44 \times 1,2 = 52,8$. w projekcie przyjęto 53 miejsca parkingowe - wszystkie na terenie.

9.0 Zielen i mała architektura - projekty zamienne.

Projektuje się posadzenie drzew i krzewów oraz urządzenie placu zabaw typowymi drewnianymi elementami zabawowymi.

Projektuje się zielen izolacyjną wzdłuż stanowisk parkingowych oraz przy placu zabaw oraz przy śmietnikach.

Szczegóły w opracowaniu branżowym.

10.0 Podłączenie do sieci infrastruktury miejskiej

W oparciu o nowe aktualne warunki techniczne podłączeń do sieci miejskiej, wydanych przez ich gestorów projektuje się :

- przyłącza wod-kan sanit. i kan-deszcz
- instalację zewnętrzną wod-kan w granicach lokalizacji
- oświetlenie terenu w granicach lokalizacji
- kanalizację teletechniczną w granicach lokalizacji

Niniejsze opracowanie (tak jak poprzednie) nie obejmuje projektów zasilania budynków w energię elektryczną, ciepłą oraz podłączenia do infrastruktury telekomunikacyjnej.

11.0 Obszar oddziaływania obiektu

Rozpatrywany jest obszar po wschodniej stronie budowanego obiektu, gdzie wg nowego planu miejscowego zlokalizowana jest zabudowa jednorodzinna z usługami.

11.1 Nasłonecznienie

Na podstawie przeprowadzonej analizy (rys. nr 4) można stwierdzić, że zgodnie z § 60, pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastr. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wszystkie budynki, tj. aktualnie w budowie, budowane w przyszłości i istniejące, mają zapewnione nasłonecznienie min. 3 godziny w odpowiednim przedziale czasowym i porze roku.

11.2 Przesłanianie

Na podstawie przeprowadzonej analizy (rys. nr 3) można stwierdzić, że oddziaływanie w tym zakresie budynku w realizacji na zabudowę istniejącą i w przyszłości projektowaną jest zgodne z wytycznymi zawartymi w § 13 Rozporządzenia Ministra Infrastr. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

12.0 Bilans terenu

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| - teren objęty opracowaniem | - 5.130,00 m ² |
| - powierzchnia zabudowy | - 823,75 m ² |
| - powierzchnia utwardzona | - 2.158,00 m ² |
| - powierzchnia zieleni | - 2.148,25 m ² |

13.0 Zabezpieczenia p.poż. i uzgodnienie rzeczoznawcy ds. p.poż.

Budynek zalicza się do kateg. zagrożenia ludzi ZL IV, klasa odporności ogniowej „D”.

Wysokość budynku poniżej 25 m. oraz poniżej 5 kondygnacji.

Projekt uzgodniony z rzeczoznawcą ds. p.poż. w 2007 roku. Obecne zmiany w projekcie nie naruszają parametrów p.poż. występujących w projekcie pierwotnym.

14.0 Uzgodnienie rzeczoznawcy ds. higienicznosanitarnych

Projekt uzgodniony z rzeczoznawcą ds. higieniczno-sanitarnych w 2007 roku. Obecne zmiany w projekcie nie naruszają parametrów higieniczno-sanitarnych występujących w projekcie pierwotnym.

Projekt jest zgodny z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr75, poz. 690) – tekst jednolity z dnia 17 lipca 2015 r. (Dz. U.2015, poz. 1422).

15.0 Bezpieczeństwo i ochrona zdrowia

Na podstawie Ustawy Dz. U. Nr 129/2001 r. poz.1439 oraz Rozporządzenia Dz. U. Nr 151/2002 r. poz. 1256 stwierdza się co następuje :

- nie występują roboty stwarzające szczególne zagrożenie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia wymienione w art. 21a ust. 2 Ustawy z dnia lipca 1994 r. Prawo Budowlane oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 27 sierpnia 2002 r., Dz. U. Nr 151/2002 r. poz. 1256 § 4

Przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy sporządzi plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zawierający :

- zakres i harmonogram budowy
- organizację budowy (stanowiska pracy z dostępem drogi, rozmieszczenie maszyn, miejsca składowania materiałów, przechowywanie i ewakuacja odpadów oraz gruzu)
- zasady utrzymania właściwego stanu technicznego instalacji i wyposażenia
- zasady zapewnienia bezpieczeństwa i ochrony zdrowia
- sposób zapewnienia warunków socjalnych oraz sanitarnych pracowników.

16.0 Dane liczbowe

		Budynek nr 4/1
Liczba kondygnacji		4
Liczba klatek schodowych		4
Liczba mieszkań		44
W tym :	1-pokojowe	8
	2-pokojowe	24
	3-pokojowe	12
Liczba mieszkańców		172
Powierzchnia zabudowy (m ²)		823,75
Powierzchnia użytkowa mieszkań (ścian surowych)		2.322,01
Powierzchnia użytkowa mieszkań (ścian wykończ.)		2.286,42
Kubatura (m ³)		12.201,82

Opracował :

Andrzej Myga