

„A3” Architektoniczna Pracownia Projektowa

mgr inż. arch. Bożena Giersz-Adamus
94-234 Łódź ul. Podchorążych 35c/2 tel. (0-42) 611-11-24

Pracownia projektowa: Łódź 90-418, al. Kościuszki 33/35 p. 36, tel. 633-00-26

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

ZAGOSPODAROWANIE PLACU PRZY URZĘDZIE MIASTA W TUSZYNIE, działki nr 90, 91/1, 91/2

Inwestor: Gmina Tuszyn ul. Piotrkowska 2/4

Oświadczenie:

Wymagane zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo Budowlane / tekst jednolity Dz. U. Nr 207/2003, z późniejszymi zmianami (Dz. U. Nr 93/2003, poz. 888)

Oświadczamy, że projekt przebudowy placu przy Urzędzie Miasta w Tuszynie działki nr 90, 91/1, 91/2, został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, co potwierdzamy własnoręcznym podpisem.

Autorzy opracowania:

projekt zagospodarowania terenu i bioz

Projektant

mgr inż. arch. Bożena Giersz Adamus
upr. bud. nr 128/84 WML

Współpraca

mgr inż. arch. Robert Młodziński

projekt utwardzeń terenu -część drogowa

Projektant

inż. Jadwiga Radomska-Zieleniewska
upr. bud. nr 297/81 WML

Współpraca

Grażyna Bednarek

Łódź, listopad 2010

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

**ZAGOSPODAROWANIE PLACU PRZY URZĘDZIE MIASTA W
TUSZYNIE, działki nr 90, 91/1, 91/2**

TOM I. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

TOM II. PROJEKT UTWARDZEŃ TERENU - CZĘŚĆ DROGOWA

**TOM III. INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA i
OCHRONY ZDROWIA**

TOM 1

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

ZAGOSPODAROWANIE PLACU PRZY URZĘDZIE MIASTA W TUSZYNIE, działki nr 90, 91/1, 91/2

Zawartość opracowania

Opis techniczny

- 1. Dane ogólne**
- 2. Istniejący stan zagospodarowania terenu**
- 3. Projektowane zagospodarowanie terenu**
 - 3.1. Układ komunikacyjny - chodniki**
 - 3.2. Zieleń**
 - 3.3. Odprowadzenie wód opadowych**
 - 3.4. Inne elementy wyposażenia placu**
 - 3.5. Sieci zewnętrzne**
 - 3.6. Bilans terenu**
- 4.0 Informacja o zagrożeniach dla środowiska**
- 5.0 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyn**
- 6.0 Ocena warunków geotechnicznych**

Załączniki:

- zał. 01. Wypis z miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyn
- zał. 02. Wypisy z rejestru gruntów
- zał. 03. Pismo ZdiZ nr 7040/80/2010 z dn. 12.10.2010 w sprawie odprowadzenia części wód opadowych z działek o nr ewid 90 i 91/2 na działkę 103/3 stanowiącą pas drogowy ul. Piotrkowskiej w Tuszynie

Część rysunkowa

- rys. nr 1 – projekt zagospodarowania terenu w skali 1 : 500
- rys. nr 2 – projekt utwardzeń i rozbiórki w skali 1:100, 1:500

Projekt zagospodarowania terenu zagospodarowanie placu przy Urzędzie Miasta w Tuszynie działki nr 90, 91/1, 91/2

- **Dane ogólne**

- Inwestor – Gmina Tuszyn 95-080 Tuszyn, ul. Piotrkowska 2/4
Projektanci – mgr inż. arch. Bożena Giersz- Adamus zam. Łódź ul. Podchorążych 35c/2
upraw. budowlane nr 128/84 WMŁ,
mgr inż. arch. Robert Młodziński
- Przedmiot inwestycji i lokalizacja – wewnętrzny dziedziniec - plac przy Urzędzie Miasta
w Tuszynie, działki nr 90, 91/1, 91/2
- Faza opracowania – projekt budowlano -wykonawczy
- Podstawa opracowania:
 - umowa z Inwestorem nr 215/2010 z 04.10.2010
 - mapa sytuacyjna – wysokościowa do celów projektowych w skali 1: 500
zaewidencjonowana w PODGIK w Łodzi pod nr 3538/2010 w dniu
08.04.2010r.
 - wypis z miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego
Gminy Tuszyn znak UBIA 7328/W-71/2010 z 08.10.2010
 - wypisy z rejestru gruntów z dn. 12.11.2010r działki 90, 91/1, 91/2
 - pismo ZdiZ nr 7040/80/2010 z dn. 12.10.2010 w sprawie odprowadzenia
części wód opadowych z działek o nr ewid 90 i 91/2 na działkę 103/3
stanowiącą pas drogowy ul. Piotrkowskiej w Tuszynie
 - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie
warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.
Ust. Nr 75 z 2002r.) z późniejszymi zmianami
 - uzgodnienia z Inwestorem
 - projekt drogowy

2.0 Istniejący stan zagospodarowania terenu

Przedmiotem inwestycji jest wewnętrzny dziedziniec - plac przy Urzędzie Miasta w Tuszynie usytuowany na działkach nr 90, 91/1, 91/2. Plac otaczają następujące budynki:

- budynek biurowy Urzędu Miasta w Tuszynie i wejściem głównym od strony ul. Piotrkowskiej
- budynek biurowo -gospodarczy Urzędu Miasta z wejściem od strony podwórza oraz wjazdami do garażu
- garaż z wjazdami od strony podwórza
- stacja trafo z dojazdem od strony podwórza
- budynek filii Banku Pekao S.A w Tuszynie

Urząd Miasta znajduje się w centrum Tuszyna przy Placu Reymonta. Wjazd na dziedziniec z drogi powiatowej - ulicy Piotrkowskiej która biegnie w poprzek Placu Reymonta dzieląc go na dwa trójkąty.

Teren jest nieurządzony. Występują utwardzenia w postaci dwóch chodników o nawierzchni betonowej nawierzchni asfaltowej przy wjeździe na dziedziniec o wymiarach 21,5 x10,5m Na placu tym znajduje się 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.. Na fragmencie terenu przy wjeździe i przy wyjściu z budynku biurowego na

dzieliniec występuje zieleń w postaci atrakcyjnych nasadzeń iglastych i liściastych. Na pozostałej powierzchni terenu występuje grunt rodzimy.

Teren jest uzbrojony. Na terenie występuje: sieć wodociągowa zasilana z wodociągu miejskiego, kanalizacja sanitarna podłączona do kanalizacji miejskiej oraz sieć kablowa elektroenergetyczna.

- Powierzchnia terenu objęta opracowaniem wynosi 3423,00 m²
- Powierzchnia placu wynosi 2149,00 m²

3.0 Projektowane zagospodarowanie terenu

Przedmiotem opracowania jest przebudowa wewnętrznego dziedzińca – placu przy Urzędzie Miasta w Tuszynie.

Planowana inwestycja ma na celu przywrócenia właściwej rangi obiektu jakim jest Urząd Miasta w Tuszynie.

W ramach opracowania przewidziano:

- uporządkowanie systemu komunikacji pieszej i samochodowej
- utwardzenie nawierzchni placu kostką brukową i płytami azurowymi
- ukształtowanie spadków na terenie w celu odprowadzenia wody opadowej.

Uwaga:

W celu uściślenia zastosowanych rozwiązań w projekcie przyjęto konkretne materiały oraz podano ich producentów. Realizacja może odbywać się w oparciu o materiały i technologie dowolnego producenta wybranego przez Inwestora, pod warunkiem że podane w projekcie parametry techniczne zastosowanych materiałów zostaną dotrzymane. W przypadku przyjęcia do realizacji innych materiałów, należy bezwzględnie skonsultować się z projektantem w celu ponownego ustalenia wzornictwa i kolorystyki.

3.1 Układ komunikacyjny – chodniki

Projektowany układ komunikacyjny na terenie wynika z przeprowadzonej analizy funkcji budynków usytuowanych wokół dziedzińca.

Istniejący wjazd na teren, który znajduje się w północno - wschodnim narożniku placu, pozostanie niezmieniony.

Teren przy wjeździe utwardzony o nawierzchni asfaltowej z wydzielonymi stanowiskami postojowymi w ilości szt 4 pozostanie nie zmieniony poza fragmentem gdzie występuje kolizja z projektowanym rozwiązaniem nawierzchni. Istniejące chodniki z płyt betonowych należy rozebrać. Ze względu na nieprawidłową lokalizację do usunięcia jest również istniejąca nawierzchnia betonowa na której ustawiony jest kontener na śmieci.

Centralnym akcentem placu będzie chodnik z kolorowej kostki brukowej.

Zaprojektowano go w miejscu ciągu pieszego między frontowym budynkiem Urzędu Miasta a nowowypbudowanym budynkiem biurowo-gospodarczym.

W samym centrum placu na chodniku w kształcie kwadratu może odbywać się ruch pieszy i kołowy. Zastosowano nawierzchnię z kostek betonowych brukowych wibroprasowanych grubości 8 cm ułożonych na warstwie podsypki piaskowej 1: 4 grubości 5cm, podbudowie z kruszywa łamanego grubości 23 cm i na warstwie odsączającej z piasku średnioziarnistego grubości 15cm. Łączna grubość nawierzchni

wynosi 51 cm. Zastosowana kostka i konstrukcja podbudowy spełnia wymagania dla ruchu kołowego. Taką samą nawierzchnię zaprojektowano w miejscu nowej lokalizacji śmietnika.

Pozostałe chodniki służyć będą tylko dla do ruchu pieszego. Zaprojektowane zostały z kostki betonowej brukowej wibroprasowanej grubości 8 cm ułożonej na podsypce piaskowej grubości 3 cm, podbudowie z kruszywa łamanego grubości 10 cm ułożonej na podsypce piaskowej grubości 14 cm. Łączna grubość nawierzchni chodnika wynosi 35 cm. Obramowanie nawierzchni chodników z obrzeży betonowych o wymiarach 8 x 30 cm ułożonych na podsypce cementowo – piaskowej.

W niniejszym opracowaniu określono jedynie kolorystykę i wzór ułożenia nawierzchni projektowanych chodników (szczegółowe rozwiązanie chodników zostało ujęte w części drogowej projektu).

Zastosowano kostki betonowe granitopodobne do produkcji których stosuje się kruszywa granitowe. Zaprojektowano geometryczny wzór układany z kostek w kształcie trapezu z dwóch kolorów: jasnoszarego i grafitowego.

Wymiary kostek są następujące:

- 5,3/6,3 x 8,3 cm
- 6,3/7,3 x 8,3 cm;
- 7,3/8,3 x 8,3 cm
- 8,3/9,3 x 8,3 cm
- 9,3/10,3 x 8,3 cm

Większość pozostałego terenu wyłożona zostanie płytami betonowymi ażurowymi o wymiarach 40/60/10 przystosowanymi do ruchu kołowego aby umożliwić dojazd i możliwość manewrowania dla samochodów które mają stanowiska garażowe w parterze budynku biurowo-gospodarczego, garażowego oraz dla samochodów dostawczych banku. Kostki betonowe ażurowe ułożyć na podsypce piaskowej 1 : 3 grubości 3 cm, podbudowie z kruszywa łamanego grubości 23 cm i warstwie odsączającej z piasku średnioziarnistego grubości 15 cm. Łączna grubość warstw nawierzchni wynosi 51 cm i spełnia warunek mrozoodporności podłoża. Obramowanie nawierzchni terenu zaprojektowano z krawężników betonowych 15 x 30 cm ułożonych na podsypce cementowo-piaskowej grubości 5 cm i betonowej ławie 35 x 35 cm.

Gniazda w płytach ażurowych wypełnić drobnym zagęszczonym grysem.

Szczegółowe rozwiązanie placów manewrowych zostało ujęte w części drogowej projektu.

3.2 Zielen

Na placu znajduje się niewielka ilość zieleni. Występuje ona przy zjeździe z ulicy Piotrkowskiej na dziedziniec za utwardzeniem o nawierzchni asfaltowej oraz przy wyjściu na dziedziniec z budynku biurowego Urzędu Miasta. Niewielkie tereny zielone obsadzone są intensywną zielenią w postaci krzewów liściastych i iglastych.

W projektowanym rozwiązaniu zieleni istniejąca zostaje w całości zachowana.

Zaprojektowano powiększenie terenów zielonych. Występujące na terenie samotne drzewa o niewielkiej wartości przyrodniczej zostaną zachowane ponieważ nie kolidują z projektowanym układem komunikacyjnym.

Projektową powierzchnię zieloną obsiać trawą a na obrzeżach obsadzić krzewami.

Zaleca się urządzić trawnik stosując do obsiania gatunki traw stosowane na stanowiskach zacienionych. W tym celu należy istniejącą nawierzchnię zrehabilitować i nawieźć warstwę humusu grubości 10 cm.

Ponadto zaplanowano na terenie ustawienie wzdłuż głównego chodnika ozdobnych donic betonowych wypełnionych ziemią torfową.

W donicach powinny być sadzone atrakcyjne sezonowe kompozycje kwiatowe.

Powierzchnia terenów zielonych wynosi 516,50m²

3.3. Odprowadzanie wód opadowych

Wody opadowe z projektowanych nawierzchni utwardzenia terenu placu spłyną powierzchniowo w kierunku wyjazdu z dziedzińca na ulicę Piotrkowską. Taki kierunek spływu wód został uzgodniony z ZdiZ - pismo nr 7040/80/2010.

Duża część wód opadowych i roztopowych pozostanie na terenie. W celu ich przejęcia w obrębie działek inwestora zastosowano następujące rozwiązania:

- większość nawierzchni utwardzona zostanie kostką ażurową na przepuszczalnej podbudowie z kruszywa łamanego wypełnioną drobnym zagęszczonym grysem
- do magazynowania nadmiaru wody zaprojektowano rowy chłonne o głębokości 0,6 m wypełnione tłucznem kamiennym na podbudowie z podsypki piaskowej
- zaprojektowano wodościeki terenowe z kostek brukowych obniżone 2 cm w stosunku do poziomu nawierzchni

3.4 Pozostałe elementy wyposażenia placu

Zaprojektowano ustawienie wzdłuż głównego chodnika ozdobnych donic betonowych o wymiarach 120 x 60 wysokości 60 cm – sztuk 18.

3.5 Sieci zewnętrzne

Działka posiada uzbrojenie na które składają się:

- sieć wodociągowa
- kanalizacja sanitarna
- sieć kablowa elektroenergetyczna nn.

Na terenie brak kanalizacji deszczowej.

3.6 Bilans terenu -plac

• powierzchnia dróg o nawierzchni asfaltowej istniejąca	270,00 m ²
• powierzchnia dróg i placów manewrowych z kostki ażurowej - proj.	955,50 m ²
• powierzchnia chodników z kostki brukowej - projektowana	357,50 m ²
• powierzchnia rowów chłonnych - projektowanych	50,00m ²
• powierzchnia zieleni istniejącej	76,50 m ²
• <u>powierzchnia zieleni projektowanej</u>	<u>439,50m²</u>
łącznie powierzchnia placu	2149,00 m ²

Powierzchnia biologicznie czynna wynosi 993,75 m² co stanowi około 46,2 % powierzchni terenu objętej opracowaniem.

4.0 Informacja o zagrożeniach dla środowiska, higieny i zdrowia użytkowników

Nie występują żadne elementy terenu powodujące zagrożenia dla środowiska, higieny i zdrowia użytkowników.

5.0 Ustalenia planu miejscowego Miasta Tuszyn

Wg zapisów w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn dla działek 90, 91/1, 91/2 ustalono oznaczenie C13U.

Przeznaczenie podstawowe – usługi.

Przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia niezbędne dla funkcjonowania Urzędu oraz na parkingi.

Teren objęty ochroną konserwatorską.

6.0 Ocena warunków geotechnicznych

Warunki geotechniczne ustalono w oparciu o badania geotechnicznych wykonane w sierpniu 2008 roku przez Pracownię Geologiczną s.c. GEO-SONDA Zgierz ul.

Baczyńskiego 7/29 dla potrzeb wykonania systemu odprowadzania wód deszczowych AZURA dla Placu Reymonta. W oparciu o powyższe badania ustalono, że budowa geologiczna terenu badań pozwala na odprowadzenie wód deszczowych do gruntu w warstwy utworów mineralnych niespoistych.

Podłoże gruntowe charakteryzuje się prostymi warunkami geotechnicznymi z uwagi na małą zmienność genetyczną występujących gruntów, ich nie zaburzone zaleganie oraz stosunkowo niski poziom wody gruntowej. Do poziomu 4,0 m poniżej terenu zalegają piaski średnioziarniste. Poniżej mogą występować gliny, i przewarstwienia piasków pylastych.

rodzaj warunków gruntowych	-	proste
kategoria techniczna	-	pierwsza kategoria geotechniczna

Opracowała

mgr inż. arch. Bożena Giersz -Adamus