

**SPIS TREŚCI:**

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI
2. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
3. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

**RYSUNKI:**

**PZT1 – ZAGOSPODAROWANIE TERENU ZESTAWIENIE**

**PZT2 – INWENTARYZACJA ZIELENI, WYBURZENIA**

**PZT3 – ZADASZENIA TARGOWISKA**

## **OPIS PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

### **1. Dane ogólne**

#### **1.1. Przedmiot inwestycji**

Projekt zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na przebudowie targowiska miejskiego przy ulicy Sucharskiego w Konstancynie Łódzkim.

#### **1.2. Lokalizacja**

Konstancynów Łódzki, targowisko wzdłuż ul. Sucharskiego.

#### **1.3. Inwestor**

Gmina Konstancynów Łódzki  
ul. Zgierska 2  
95-050 Konstancynów Łódzki

#### **1.4. Podstawa opracowania**

- Umowa o prace projektowe,
- Mapa do celów projektowych nr P.1008.2020.1500 z dnia 2020-06-08,
- Wizja lokalna,
- Uzgodniona koncepcja z Inwestorem
- Zapisy miejscowego planu zagospodarowania terenu, uchwała nr V/38/19 z dnia 28 marca 2019 dotyczące obszaru 2.U
- Warunki techniczne podłączenia do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej nr 102/2020/D z dn. 08.07.2020r
- Warunki techniczne podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej węzła sanitarnego nr 94/2020 z dn. 03.07.2020r

#### **1.5. Zakres opracowania**

Projekt obejmuje przede wszystkim:

- przebudowę pasa pieszo – jezdni
- wydzielenie nowych miejsc targowych częściowo zadaszonych
- wykonanie odwodnienia terenu utwardzonego
- wydzielenie dodatkowych miejsc postojowych w części przy ul.Narutowicza
- wykonanie węzła sanitarnego dla użytkowników targowiska wraz z pergolą
- przewiduje usunięcie obiektów handlowych szpecących aktualnie przestrzeń i będących w złym stanie technicznym – w zakresie właścicieli i wg odr.zgłoszeń.
- wydzielenie miejsca utwardzonego dla nowych obiektów handlowych w lekkiej konstrukcji z możliwością podłączenia się do sieci miejskiej wod-kan. i energetycznej.
- nawiązanie się części pieszo – jezdni do zjazdów z przebudowywanej ulicy Sucharskiego wg odr. oprac.

#### **1.6. Uwarunkowania planistyczne**

Teren jest objęty planem miejscowym uchwała nr V/38/19 z dnia 28 marca 2019 , teren oznaczony jako 2.U.

Sposób użytkowania terenu i funkcja nie ulegną zmianie. Projekt zakłada zadaszenie części miejsc handlowych ( powyżej 50% ) zadaszzeniami całorocznymi z materiału nietransparentnego przepuszczającego 5% energii słonecznej w kolorze białym na podkonstrukcji stalowej malowanej na biało.

Teren oznaczony jako 2.U od strony wschodniej obejmuje częściowo działkę 260/1 w pasie około  $2,35 \div 4,15\text{m}$  i przebiega po nieprzekraczalnej linii zabudowy, natomiast od stron północnej, zachodniej i południowej po granicy działki 260/3. Działka 260/1 przylegająca bezpośrednio do 260/3 ma wyznaczone na swoim terenie miejsca parkingowe, z których będą korzystać na czas handlu osoby mające stoiska o wymiarach  $3,20 \times 3,20$  co jest zgodne z zapisami miejscowego planu i wypełnia warunek o dostępności miejsc postojowych.

## 2. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Nieruchomość stanowi obszar między ulicami Sadowa, Narutowicza, Sucharskiego (dz. nr 260/1) oraz działka nr 259/23; 259/34; 259/20; od strony zachodniej.

Teren jest uzbrojony we wszystkie media: w sieć energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną sanitarną, kanalizacyjną deszczową.

**Istniejąca zabudowa:** 11 budynków w lekkiej zabudowie drewnianej lub płyt warstwowych jako sklepiki osiedlowe rozrzucone po całym terenie w niejednolitej formie architektonicznej i niektóre bardzo złym stanie technicznym przeznaczone do rozbioru wg odrębnych zgłoszeń przez właścicieli poszczególnych obiektów.

**Drogi:** teren targowiska w części pieszo – jezdnej wyłożony warstwą bitumiczną na podbudowie z trylinki. Miejsca targowe wyłożone trylinką z wydzielonymi miejscami handlowymi pasami malowanymi białą farbą.

**Parkingi:** aktualnie pas parkingów wzdłuż ulicy Sucharskiego wydzielone rzędy miejsc postojowych od strony wschodniej, częściowo na trawnikach wzdłuż granicy zachodniej ulicy Sucharskiego.

**Oświetlenie** istniejącymi 10 latarniami ulicznymi sodowymi i rtęciowymi na terenie przebudowywanej ulicy Sucharskiego. Opracowanie nie przewiduje przebudowy oświetlenia drogowego.

**Teren handlowy:** pasy terenu z trylinki z wydzielonymi miejscami handlowymi pasami malowanymi białą farbą. Częściowo handel odbywa się na terenach zielonych oraz wzdłuż drogi pieszo jezdnej na asfalcie.

**Zieleń:** zieleń wysoka, średnio wysoka i niska, drzewa liściaste, trawniki. Wzdłuż wschodniej granicy wydzielone krawężnikami wyniesionymi na 12cm miejsca terenu biologicznie czynnego z pojedynczymi drzewami i częściowo porośnięte trawą. W pasie zieleni istniejące słupy energetyczne z oświetleniem.

## 3. Projektowane zagospodarowanie działki

Pas zieleni likwidowany w projekcie przebudowy ulicy Sucharskiego zostanie odtworzony w przedmiotowym opracowaniu 2,5m na zachód i będzie to linia styku dwóch opracowań. W terenie tym wykonane zostaną fragmenty dojazdów chodnikowych w miejscach projektowanych przejść między nowotworzonymi miejscami parkingowymi. W pasie zieleni znajdują się ozdobne drzewka jako nasadzenia zastępcze zamiast wycinanych istniejących drzew w ilości około 100szt, o ukorzenieniu poziomym i zabezpieczone przed ukorzenianiem się pionowo w dół.

Projektuje się nowy ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6m, przesuwając aktualny pas o około 6m bez wydzielania odrębnego chodnika i krawężników między pasami

handlowymi, a ciągiem pieszo - jezdny. Wzdłuż wschodniej granicy wydziela się 104 miejsca handlowe o wymiarach 3,20x3,20m do handlu bez pojazdu z czego 75 miejsca są zadaszone stałym zadaszaniem całorocznym. Po stronie zachodniej pasa pieszo-jezdnego wydziela się 81 miejsc handlowe z pojazdem o wymiarach 3,20x6,50m z czego 44 będzie zadaszonych.

Mniej więcej w połowie targowiska po stronie zachodniej projektuje się węzeł sanitarny dla użytkowników, jako murowany budynek parterowy z niezbędną infrastrukturą.

#### **Ciąg pieszo - jezdny:**

Utwardzony i wyprofilowany tak, żeby wody opadowe zbierane były z miejsc handlowych do osi podłużnej ciągu pieszo-jezdnego gdzie zostanie wykonany 30cm pas rynnowy płaski z 7 wpustami typu Hauraton KS30x30 ze studzienką punktową klasy D400, DN100 z syfonem i osadnikiem, z rusztem żeliwnym prętowym czarnym z powłoką KTL.

#### **Parkingi:**

Miejsca postojowe dla handlujących w obiektach usługowych częściowo znajdują się w północnej części opracowania przy ulicy Narutowicza natomiast resztę miejsc parkingowych zapewnić będzie pas parkingów wzdłuż ulicy Sucharskiego.

#### **Teren handlowy:**

W zamian za wyburzane obiekty handlowe wyznacza się teren utwardzony oznaczony jako U, gdzie umożliwia się prywatnym przedsiębiorcom, którzy aktualnie na targowisku prowadzą w takich obiektach handel i usługi, postawienie nowych obiektów spełniających obecne wymogi prawa budowlanego i które będą skupione w jednym ciągu zachowując jednolity charakter architektoniczny. W pobliżu tego miejsca wykonana zostanie infrastruktura, która pozwoli na podłączenie mediów dla lokali tego wymagających na zasadach i warunkach gestora sieci. Przyłącza jak i same obiekty posadowione będą według odrębnego opracowania.

#### **Zieleń :**

W istniejącym pasie zieleni wszystkie drzewa przeznaczone są do usunięcia w ramach odrębnego opracowania – przebudowy ulicy Sucharskiego. Pas zieleni zostanie przesunięty o 2,5m na rzecz nowoprojektowanych miejsc parkingowych wg projektu przebudowy ul. Sucharskiego. Powstanie nowy pas ok 2m zieleni, który jest objęty niniejszym opracowaniem i będzie linią styku niniejszego opracowania oraz projektu przebudowy ulicy Sucharskiego.

Od strony zachodniej konieczne jest wycięcie 36 sztuk drzew, które wchodzi w kolizję z projektowanymi miejscami handlowymi, pod które przeznaczony jest teren w planie miejscowym. Planuje się w zamian nasadzenie 100 drzew ozdobnych typu Katalpa – Surmia bignoniowa o sercowatym ukorzeniu.

#### **Utwardzenia terenu:**

Wszystkie utwardzenia projektowanej przebudowy wykonane z płyt betonowymi o wymiarach 212x300mm; 212x240mm; 150x360mm. Miejsca postojowe w kolorze grafitowym – stalowy z wydzieleniem miejsc handlowych pasem płytek jasnoszarych, natomiast ciąg pieszo – jezdny z płyt jasnoszarych – skandi lub równoważnych.

### **Układ sieci zewnętrznych:**

Projekt przewiduje przebudowę wodociągu wraz z przeniesieniem hydrantów oraz odtworzeniu przyłączy wg odrębnego opracowania.

Do budynku sanitarnego doprowadzone zostaną przyłącza elektryczne, kanalizacyjne, wodociągowe.

Do strefy usługowej przeznaczonej pod zabudowę obiektami handlowymi doprowadzone zostaną takie media jak: woda zakończona studnią, z której kolejne obiekty będą mogły się przyłączać, oraz kanalizacja sanitarna wykonana jako linia z siedmioma trójnikami między dwoma studniami. Obiekty będą mogły się włączać do kanalizacji poprzez trójniki.

### **Zadaszenia:**

Zadaszenia stałe całoroczne projektuje się jako powłokowe z białej membrany odpornej na wodę oraz UV przepuszczająca 5% energii słonecznej – PVC powleczone PVDF gramatura min 900g/m<sup>2</sup>, wytrzymała na rozciąganie wg osnowy i wątku 4500/4200 N/5cm kolor biały, mająca krajową deklarację właściwości użytkowych wyrobu budowlanego, certyfikat na znak bezpieczeństwa, rozciągnięta między dźwigarami stalowymi i stężającą konstrukcją. Dźwigary rozmieszczone przeważnie co 2 miejsca handlowe, dla zachowania symetrii czasami co jedno miejsce. Membrany podświetlane nocą oprawami w posadzce najazdowymi LED. Niedopuszczalne jest stosowanie membrany i materiałów nieznanego pochodzenia.

### **Obiekty handlowe:**

Obiekty handlowe powinny spełniać wymogi izolacyjności termicznej zgodnie z warunkami technicznymi oraz odporności ogniowej co najmniej NRO.

Przewiduje się umożliwienie wykonania takich obiektów w kolorystyce jasnej szarości z elementami antracytowymi w pasach rozdzielających odrębne boksy handlowe lub zespoły boksów. Stolarka okienna i drzwiowa o kolorystyce jasnoszarej lub antracytowej. Dopuszcza się zastosowanie elementów z blachy nierdzewnej perforowanej.

### **Bilans terenu:**

Powierzchnia terenu objęta oprac. ozn w planie 2.U	<b>9021,00 m<sup>2</sup></b>	
Powierzchnia zabudowy węzła sanitarnego	<b>65,00 m<sup>2</sup></b>	
Powierzchnia pod zabudowę usługową (kostka)	<b>320,00 m<sup>2</sup></b>	
Powierzchnia trawników	<b>2690,00 m<sup>2</sup></b>	<b>(29,8%) min.25%</b>
Powierzchnia ciągu pieszo - jezdni	<b>3086,00 m<sup>2</sup></b>	
Powierzchnia chodników nowych	<b>149,50 m<sup>2</sup></b>	
Powierzchnia miejsc targowych	<b>2766,00 m<sup>2</sup></b>	
Powierzchnia miejsc utwardz. na odpady	<b>13,00 m<sup>2</sup></b>	
Nowe krawężniki chodnikowe obrzeża	<b>198 m</b>	
Nowe krawężniki drogowe wyniesione	<b>825 m</b>	
Nowe krawężniki drogowe obniżone	<b>112 m</b>	
Demontaż krawężników drogowych	<b>822 m</b>	
Demontaż ciągów jezdnych asfalt + trylinka	<b>2512 m<sup>2</sup></b>	
Demontaż płyt betonowych chodnikowych	<b>483 m<sup>2</sup></b>	
Demontaż ciągów handl. trylinka	<b>1947 m<sup>2</sup></b>	
Ilość miejsc parkingowych dla lokali U	<b>8 szt. +6 ter. ul.Sucharskiego</b>	
Ilość miejsc postojowych dla miejsc handl. bez poj.	<b>104 teren ul.Sucharskiego</b>	
Drzewa do usunięcia	<b>36 szt.</b>	

Nowe nasadzenia drzewka ozdobne	100 szt.
<b>Powierzchnia biologicznie czynna</b>	<b>29,8 % ( min. 25% )</b>
<b>Intensywność zabudowy działki ( sanit + U )</b>	<b>0,037 ( min.0.001 max.0,5 )</b>
<b>Procent zabudowy ( sanit. + U )</b>	<b>3,75% ( max. 50% )</b>

- Nieruchomość nie jest objęta obszarem ochrony konserwatorskiej.
- Nieruchomość nie znajduje się w konserwatorskiej strefie ochrony archeologicznej.
- Teren jest poza obszarem wpływu eksploatacji górniczej.
- W wyniku inwestycji nie wystąpi zagrożenie dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników.

### **Nawierzchnie:**

#### **Ciąg – pieszo – jezdny:**

Nowy ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6m, bez wydzielania odrębnego chodnika. Ciąg pieszo-jezdny przeznaczony będzie dla klientów targowiska oraz dla dojazdu handlujących z pojazdu dostawczego w wyznaczonych miejscach.

Nawierzchnia i podbudowa drogi powinna być odpowiednia dla aut dostawczych powyżej 2,5t.

#### **Chodniki:**

Zachowuje się dojścia i chodniki istniejące oraz wykonane zostaną dodatkowe dojścia z remontowanej ulicy Sucharskiego. Chodniki należy wykonać z płyt betonowych o wymiarach 212x300mm; 212x240mm; 150x360mm. Chodniki szerokości min.1,50m. Od strony Narutowicza fragment chodnika wykonać z płyt betonowych dopasowanych do przebudowywanej nawierzchni ulicy Sucharskiego.

#### **Miejsca postojowe dla poj. osobowych:**

Nowe miejsca postojowe w obrębie ulicy Narutowicza będą wykonane z płyt o wymiarach 212x300mm; 212x240mm; 150x360mm. Konstrukcje nawierzchni z kostki planuje się ująć w krawężniki wyniesione. Miejsca postojowe:

- 8szt. o wymiarach 2,5x5,0m,

#### **Wody opadowe:**

Wody opadowe z nawierzchni utwardzonych będą kierowane do środka ciągu pieszo-jezdnego gdzie uformowana część pas 30cm będzie wyposażony w 7 kratek odpływowych.

Nawierzchnie utwardzone należy ukształtować ze spadkami podłużnymi i poprzecznymi wg przekrojów poprzecznych, w nawiązaniu do rzędnych terenu i wykonanej ulicy Sucharskiego.

#### **Konstrukcja nawierzchni:**

Ciągi-pieszo jezdne wykonane dla pojazdów o nacisku osi na nawierzchnię jezdni co najmniej 100kN. Przykładowa konstrukcja dla ciągu pieszo-jezdnego na podłożu G1 o module sprężystości nie mniejszym niż 100MPa:

#### **Konstrukcja ciągu pieszo-jezdnego i stanowisk postojowych:**

- 8cm – płyty betonowe
- 3cm – podsypka cem-piaskowa
- 23cm – podbudowa z kruszyw łamanych stabiliz. mechanicznie
- 15cm – piasek zagęszczony mechanicznie

### **Konstrukcja chodników:**

- 8cm – warstwa ścieralna z kostki/płyty betonowej
- 3cm – podsypka cem-piaskowa
- 10cm – podbudowa z kruszyw łamanych stabiliz. mechanicznie
- 10cm – warstwa podsypkowa zagęszczana mechanicznie

### **Dostępność dla osób niepełnosprawnych:**

Wszystkie projektowane drogi i ścieżki będą wyłożone płytami betonowymi bezfazowymi ułatwiającymi poruszanie się na wózku, o nachyleniu nieprzekraczającym 5%. Na terenie bezpośrednio przylegający przewidziano miejsca postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych. Ciągi pieszo-jezdne będą połączone z miejscami parkingowymi oraz chodnikami i dojazdami w sposób bezprogowy lub z max. 3cm uskokiem. Do budynku sanitarnego przewiduje się podjazd w formie wyniesionej posadzki bez wydzielania pochylni, jednak przed samymi drzwiami do części dla osób niepełnosprawnych należy wykonać płaszczyznę 1,50x1,50m o minimalnym spadku 0,5%.

### **Zagadnienia ochrony przeciwpożarowej:**

Wszystkie budynki na terenie objętym opracowaniem kwalifikują się jako budynki niskie, w związku z tym nie ma wymogu w świetle przepisów, który obligowałby Inwestora do wykonywania dróg pożarowych w rozumieniu rozporządzenia MSWiA w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Obiekty handlowe, które mają swoje miejsce wyznaczone do zabudowy nie przekraczają kubaturą 1000m<sup>3</sup>. Ciąg pieszo – jezdny ma szerokość 6m a w świetle konstrukcji zadaszeń 4,3m, wzdłuż targowiska w odległości 7m przebiegać będzie jezdnia ulicy Sucharskiego.

Na terenie znajdują się dwa hydranty ppoż. oznaczone jako HP.

Membrana z jakiej wykonane zostaną zadaszenia powinna mieć co najmniej klasę B-s2,d0 czyli właściwości niezapalności i niekapiące pod wpływem ognia.

Budynki handlowe wykonane z materiałów niepalnych o reakcji na ogień co najmniej NRO.

Opracowanie:

mgr inż. arch. Danuta Janek

nr upr. 27/00/WŁ