

**TEMAT:** Opracowanie 3 wariantów koncepcji architektoniczno-budowlanej budowy nowego budynku Przedszkola nr 5 w Piasecznie przy ul. Szkolnej 18 wraz z zagospodarowaniem terenu

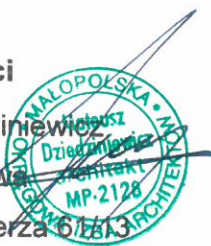
**LOKALIZACJA:** Piaseczno ul. Szkolna 18, 05-500 Piaseczno  
dz. nr ew. 2/2, 2/3 obr. 0015-15 jedn. ew. Piaseczno - Miasto

**STADIUM:** Koncepcja

**PRZEDMIOT:** **PROJEKT ARCHITEKTONICZNO- BUDOWLANY**

**INWESTOR:** Gmina Piaseczno  
05-500 Piaseczno  
Ul. Kościuszki 5

**PROJEKTANT:** **OMNI architekci**  
Mateusz Dziejniewicz  
01-267 Warszawa  
ul. Jana Kazimierza 61/13



**EGZEMPLARZ:** I

**WARIANT:** B

**DATA:** Czerwiec 2017

## Spis treści do projektu zagospodarowania terenu

1. Przedmiot inwestycji.....	1
2. Istniejący stan zagospodarowania działki.....	1
3. Projektowane zagospodarowanie.....	2
4. Zestawienie powierzchni: .....	2
Usytuowanie zabudowy i wielkości wskaźników zabudowy: .....	2
5. Ochrona dziedzictwa kulturowego .....	3
6. Ochrona w terenach górniczych .....	3
7. Ochrona środowiska .....	3
8. Ochrona interesów osób trzecich .....	3
9. Obszar oddziaływania obiektu.....	3
10. Projekt zagospodarowania terenu .....	5

## Opis zagospodarowania terenu

### 1. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest budynek przedszkola 8- oddziałowego wraz z zapleczem żywieniowym, projektowany przy ul. Szkolnej 18, w Piasecznie działkach ew. nr 2/2, i 2/3 obręb 0015-15 w jednostce ew. 141804\_4 Piaseczno – Miasto. Budynek zaprojektowano jako dwukondygnacyjny nie podpiwniczony. W parterze budynku zaprojektowano pomieszczenia hol, szatnie, sekretariat, pokój dyrektora, pomieszczenie administracyjny, jadalnię połączoną z salą wielofunkcyjną, kuchnię z zapleczem, ogólnodostępne łazienki przystosowane dla osób niepełnosprawnych, cztery oddziały w tym jeden z pokojem do pracy indywidualnej. Do każdego oddziału przynależy WC z kabiną dla osób niepełnosprawnych oraz magazyn. W parterze zaprojektowano pomieszczenia: węzeł cieplny, pomieszczenie konserwatora, pomieszczenie wlotu wody, pomieszczenie na odpady oraz WC zewnętrzne które są dostępne z zewnątrz. Na pierwszej kondygnacji zaprojektowano cztery oddziały z łazienkami oraz magazynami, pokój nauczycielski z zapleczem, magazyn, pomieszczenie logopedy, pomieszczenie socjalne oraz balkon.

Projekt zakłada etapowanie inwestycji. Projektowany obiekt zlokalizowany w sposób umożliwiający wykonanie budynku nie wyłączając z użytku istniejącego budynku przedszkola nr 5.

### 2. Istniejący stan zagospodarowania działki

Istniejący budynek Przedszkola nr 5 położony jest na działkach o nr ew, 2/2, 2/3 obr. 0015-15, jedn. ew. 141804\_4 Piaseczno Miasto, przy ul. Szkolnej 18. 05-500 Piaseczno. Teren działki przedszkola ma kształt prostokąta, jest zadrzewiony i ogrodzony. Od strony południowej działka przylega do ul. Szkolnej, a od strony zachodniej do al. Róż. Wjazd i wejście do przedszkola usytuowane jest od al. Róż, dodatkowy wjazd od ul. Szkolnej. Główne wejście na teren działki i do budynku usytuowane jest w północnej części obiektu od strony terenu rekreacyjnego. Obecnie jest to przedszkole 6-oddziałowe dla 150 dzieci z zespołem żywieniowym, przystosowanym do przygotowania wszystkich posiłków na miejscu. Budynek w kształcie litery H, o powierzchni 898,00m<sup>2</sup> parterowy, niepodpiwniczony ze stropodachem płaskim. Wybudowany został w latach 70tych ubiegłego wieku z elementów prefabrykowanych, wielkowymiarowych z drewna i tworzywa sztucznego – wyprodukowanego przez Zakłady Stolarki Budowlanej w Ciechanowie. Na terenie działki chodniki o nawierzchni asfaltowej i place zabaw o nawierzchni ziemnej. Od ulicy Szkolnej wjazd wyłożony jest kostką brukową, betonową wjazd gospodarczy znajduje się od ulicy al. Róż. Ogrodzenie posesji jest wykonane w formie przęsła z profili metalowcach mocowanych do słupków stalowych. Obiekt podłączony do miejskich sieci : kanalizacyjnej, wodnej, energetycznej i teletechnicznej. Ciepła woda i centralne ogrzewanie z węzła ciepłego zasilanego w czynnik grzewczy z sieci miejskiej.

### 3. Projektowane zagospodarowanie

Niniejsza koncepcja zakłada zachowanie obecnego budynku na czas budowy projektowanego obiektu przedszkola. Nowy obiekt został zlokalizowany na południowej części działki w granicy linii zabudowy ustalonej względem ul. Szkolnej. Zaprojektowano dwa wjazdy na działkę. Główny wjazd zlokalizowano od al. Róż, wjazd na drogę która stanowi również drogę pożarową skomunikowaną z drogą 16-KDD.

Wzdłuż alei Róż zaprojektowano 7 miejsc postojowych wzdłuż jezdni.

Drugi wjazd od strony drogi 16-KDD projektowany jest jako wjazd techniczny z przeznaczeniem dla zaopatrzenia. Wzdłuż projektowanej drogi przewidziano 6 miejsc postojowych zlokalizowanych prostopadłe do drogi. Główne wejście na teren inwestycji zaprojektowano równoległe do projektowanej drogi pożarowej. Główne wejście do budynku zaprojektowano od strony zachodniej (od strony alei Róż).

W związku z projektowaną inwestycją konieczne będzie usunięcie niektórych drzew i krzewów – zgodnie z projektem zagospodarowania. Plac zabaw zaprojektowano w północnej części działki, w miejscu obecnie stojącego obiektu. Przestrzeń rekreacyjna została podzielona na 3 strefy, dla młodszych dzieci, starszych oraz częścią wspólną i boiskiem wielofunkcyjnym. Układ poszczególnych stref oraz rozmieszczenie urządzeń wg projektu zagospodarowania. Dla budynku należy wykonać przyłącze: elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, teletechnicznej, kanalizacji deszczowej przyłącze do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Lokalizacja budynku wymusza przebudowę sieci wodociągowej na długości 48m lub zmianę lokalizacji przyłącza.

Ze względu na miejsca postojowe od strony al. Róż ogrodzenie zostało przesunięte o 2,8m.

### 4. Zestawienie powierzchni:

• Powierzchnia terenu objętego opracowaniem:	5 904,00m <sup>2</sup>
• Powierzchnia zabudowy:	1 190m <sup>2</sup>
• Powierzchnia dróg wewnętrznych, dojazd:	1 100m <sup>2</sup>
• Powierzchnia użytkowa	1 680 m <sup>2</sup>
• Powierzchnia całkowita:	1 720 m <sup>2</sup>
• Powierzchnia biologicznie czynna z budynkiem	3 029m <sup>2</sup>
• Powierzchnia biologicznie czynna bez budynkiem:	3 927m <sup>2</sup>
• Ilość kondygnacji nadziemnych:	2
• Ilość kondygnacji podziemnych:	0
• Wysokość budynku:	8,50m
• Kubatura budynku:	5 540,00m <sup>3</sup>
• Konstrukcja: żelbetowa, szkieletowa,	
• ilość miejsc postojowych:	12
• Ilość miejsc postojowych dla rowerów na zewnątrz budynku:	12
• Istniejący budynek	898,00m <sup>2</sup>

### Usytuowanie zabudowy i wielkości wskaźników zabudowy:

- Budynek został zaprojektowany na działkach 2/2 oraz 2/3 w jednostce ew. 141804\_4 Piaseczno- Miasto przy ul. Szkolnej 18, 05-500 Piaseczno
- Wielkość powierzchni biologicznie czynnej wynosi 3927m<sup>2</sup>

- Szerokość elewacji frontowej 31,50m
- Odległość projektowanego budynku od granic działki zgodnie z częścią rysunkową.

## 5. Ochrona dziedzictwa kulturowego

Działka objęta opracowaniem nie jest wpisana do rejestru zabytków i nie podlega ochronie w MPZP

## 6. Ochrona w terenach górniczych

Działka nie jest położona w obszarze górniczym.

## 7. Ochrona środowiska

Projektowana inwestycja zarówno przy zagospodarowaniu terenu jak i swoją formą architektoniczną nawiązuje do otaczającego terenu.

Masy ziemi powstałe podczas robót ziemnych zostaną wywiezione przez specjalistyczną firmę. Projektowana inwestycja nie spowoduje istotnego zwiększenia jakiejkolwiek emisji do środowiska. Obiekt nie będzie miał negatywnego wpływu na środowisko.

## 8. Ochrona interesów osób trzecich

Inwestycja nie pozbawia osób trzecich dostępu do drogi publicznej, nie ogranicza możliwości korzystania

z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, nie powoduje zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby

Inwestycja nie pozbawia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Obiekt spełnia wymagania zawarte w §13 RMI w sprawie warunków technicznych (...)

Uciążliwość projektowanej inwestycji mieści się w granicach działek objętych opracowaniem.

## 9. Obszar oddziaływania obiektu

Projektowany budynek przedszkola (NRO):

- Został zlokalizowany ścianą z otworami okiennymi w odległości 16m od granicy działki nr 13/23,
- Oddalony został o 23m od budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na działce 13/4
- Został zlokalizowany w odległości 38m od granicy z działką 21/61
- Został zlokalizowany od krawędzi jezdni w odległości 10,00m
- Został zlokalizowany ścianą z otworami w odległości 4,1m od granicy z działką 21/121
- Od strony północnej został zlokalizowany w odległości 62,5m od granicy działki

**Powyższe zgodne jest z wymaganiami określonymi w § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz.U.2015 poz. 1422 j.t. z późn. zm) w dalszej części opracowania oznaczonym skrótem WT oraz spełnia wymogi określone w § 271 WT**

Odległość projektowanego budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych wymienionych powyżej obiektów umożliwia naturalne oświetlenie zarówno tych pomieszczeń w obiekcie projektowanym jak i w obiektach istniejących, ponieważ między

ramionami kąta  $60^\circ$ , wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okien pomieszczeń przesłanianych, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku ani też innego obiektu przesłaniającego w odległości mniejszej niż wysokość przesłaniania. **Zapewnia to spełnienie warunku określonego w § 13 WT** (zgodnie z częścią graficzną str. 15) Miejsce do gromadzenia odpadów stałych zostało zaprojektowane w budynku. Tak usytuowane spełniają warunek określony w § 22 Z powyższego wynika, że projektowany obiekt nie oddziałuje na sąsiednie działki.