

OPIS TECHNICZNY DO

PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

inwestycji pt:

Budowa i przebudowa targowiska stałego przy ul. Kąty w Przeworsku

1. Dane ogólne

1.1. Podstawa opracowania

- a) Zlecenie Inwestora.
- b) Mapa sytuacyjno–wysokościowa do projektowania w skali 1:500 z dnia 10.10.2013r.
- c) Uzupełniające pomiary sytuacyjno – wysokościowe w terenie.
- d) Dokumentacja geotechniczna wykonana przez GEOPROBLEM Zamość w miesiącu październiku 2013r.
- e) Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydana przez Burmistrza Miasta Przeworska.
- f) Opinia ZUDP nr GG.6630.1122.2013 z dn.13.12.2013r.
- g) Opinia Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Przemysłu nr UOZ-1.5152.166.2013 z dn. 14 listopada 2013r.
- h) Branżowe warunki techniczne do projektowania i literatura fachowa.

1.2. Lokalizacja inwestycji

Przedmiot inwestycji zlokalizowany jest przy ul. Kąty w Przeworsku na dz. nr 3061, 3062, 3063, obręb nr 3 Przeworsk.

1.3. Przedmiot i cel inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest budowa i przebudowa stałego targowiska w Przeworsku. Lokalizacja inwestycji w miejscu obecnie funkcjonującego placu targowego. Celem inwestycji jest stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości oraz rozwój i poprawa warunków sprzedaży bezpośredniej poprzez budowę i modernizację lokalnej infrastruktury handlowej na terenie miasta Przeworska.

Przedmiot inwestycji jest zgodny z ustaleniami decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

1.4. Kategoria geotechniczna obiektu

Stosownie do rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U z 2012r., nr 0, poz.463) warunki gruntowe w podłożu należy zaliczyć do **złożonych**.

Planowany obiekt zakwalifikowano wstępnie do **II kategorii geotechnicznej**.

1.5. Forma architektoniczna i sposób dostosowania do krajobrazu

Projektowane elementy inwestycji zostały prawidłowo wpisane w istniejący teren i będą korzystnie uzupełniać istniejący krajobraz tej części miejscowości Przeworsk.

2. Charakterystyka stanu istniejącego

2.1. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Lokalizacja:

Teren przewidziany pod inwestycję położony jest w centralnej części miasta przy ul. Kąty w Przeworsku na dz. nr 3061, 3062, 3063, obręb nr3 Przeworsk.

Działka:

Obszar inwestycji obejmuje aktualnie funkcjonujący plac targowy. Teren w większości jest nieutwardzony (żwir, ziemia), miejscowo utwardzenia płytami chodnikowymi i kratami betonowymi. Centralna część wyłożona jest asfaltem.

Działka będąca przedmiotem opracowania posiada kształt trójkąta wokół którego biegnie ulica Kąty.

Komunikacja:

Dojazd do terenu inwestycji odbywa się od strony południowej ulicą Kąty, która przebiega również wokół całego terenu targowiska. Ulica Kąty jest drogą asfaltową wyremontowaną w ostatnich latach.

Ze względu na zły stan nawierzchni przestrzeni handlowych sprzedaż odbywa się głównie wzdłuż ulicy Kąty co powoduje znaczne utrudnienia w komunikacji w szczególności dla mieszkańców.

Komunikacja piesza odbywa głównie się od strony północnej (z centrum miasta).

Obiekty kubaturowe:

Na obszarze objętym opracowaniem zlokalizowanych jest kilka obiektów budowlanych – jednokondygnacyjne, z blachy falistej, nieocieplane, pełniące funkcje magazynowe oraz budynek murowany jednokondygnacyjny pełniący funkcje handlowe. Rozbiórka budynku murowanego wg odrębnego opracowania.

Sąsiedztwo:

Bezpośrednie sąsiedztwo terenu inwestycji stanowi zabudowa usługowo-mieszkalna, jednorodzinna oraz historyczna zabudowa miejska (na wzgórzu z północnej strony). Wysokość sąsiadującej zabudowy do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem.

Pod względem stylistyki zabudowa charakteryzuje się znaczną różnorodnością.

Istniejące uzbrojenie terenu:

Teren inwestycji uzbrojony jest w infrastrukturę techniczną. Na obszarze zlokalizowane są m.in.: gazociąg, wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa.

3. Projektowane zagospodarowanie terenu:

3.1. Warunki jakie spełnia przedmiot niniejszego opracowania

Projektowane targowisko powinno spełniać następujące warunki:

1. Utwardzone.
2. Oświetlone.
3. Przyłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej.
4. Wyposażone w:
 - a. Odpływ wody deszczowej.
 - b. Zadaszone stoiska, które powinny zajmować co najmniej połowę powierzchni handlowej targowiska.
 - c. Miejsca parkingowe i urządzenia sanitarno-higieniczne.

3.2. Wytyczne projektowe

Podstawowym założeniem projektowym jest uzyskanie jak największej powierzchni handlowej. Handel ma się odbywać częściowo na placu otwartym i częściowo pod zadaszeniami, w zależności od specyfiki oferowanych produktów.

Uporządkowanie przestrzeni handlowych ma na celu również usprawnienie komunikacji i umożliwienie mieszkańcom oraz służbom porządkowym i ratowniczym dojazd do posesji.

Projektowane nawierzchnie – układ i kolorystyka, są uzupełnieniem dla brył i stanowią dla nich tło.

Układ urbanistyczny wynika z osi kompozycyjnych i widokowych otoczenia, wyznacza kierunki wskazujące walory krajobrazowe.

3.3. Elementy projektowane

Elementy projektowane objęte niniejszym opracowaniem:

1. Branża architektoniczna:
 - a. Zagospodarowanie terenu
 - b. Obiekty kubaturowe
 - c. Elementy małej architektury
2. Branża drogowa:
 - a. Przebudowa układu komunikacyjnego
 - b. Elementy stałej organizacji ruchu
3. Branża sanitarna:
 - a. Przyłącze i wewnętrzna instalacja wodociągowa.
 - b. Przyłącze i wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej.
 - c. Wewnętrzna instalacja c.o.
 - d. Przyłącze i wewnętrzna instalacja gazowa.
 - e. Przebudowa kanalizacji deszczowej.
4. Branża elektryczna:
 - a. Przyłącze i wewnętrzna instalacja elektryczna.
 - b. Oświetlenie terenu.

3.4. Opis funkcjonalny terenu

Strefy handlowe:

- a) Przestrzeń handlowa podzielona została na 3 strefy zgodnie z aktualnie funkcjonującym podziałem targowiska.
- b) Strefę południową stanowić będą zadaszenia ze stołami handlowymi oraz miejsca postojowe i miejsce do gromadzenia odpadów.
- c) Strefę centralną utworzy plac otwarty przewidziany do prowadzenia sprzedaży bezpośrednio z aut.

- d) W strefie północnej projektuje się zadaszenia handlowe otwarte, zamknięte konstrukcja lekką oraz budynek techniczno-sanitarny.

Komunikacja/obsługa:

- a) Wokół terenu targowiska przebiega ulica Kąty.
- b) Przejazd ulicą Kąty w sposób jednokierunkowy.
- c) Przejazd wokół terenu bez ograniczeń dla mieszkańców, pojazdów ratunkowych, sprzedawców.
- d) Dla kupujących przejazd ograniczony do strefy południowej.
- e) Wzdłuż całej ulicy Kąty bezwzględny zakaz handlu (na ulicy i chodniku).
- f) W południowym narożniku zlokalizowano plac na kontenery na śmieci. Do składowania odpadów przewidziane są następujące pojemniki:
 - a. Kontener KP-7 -1szt.
 - b. Kontener SM-1100 -3szt.
- g) Plac do składowania odpadów przesłonięty średniowysokimi nasadzeniami zimozielonymi.

Parkingi:

- a) W południowej części działki projektuje się 36 miejsc postojowych w tym 4 dla osób niepełnosprawnych.

Nawierzchnie:

- a) Na terenie inwestycji projektuje się 2 typy nawierzchni: kostka betonowa oraz nawierzchnia asfaltowa.
- b) Utwardzenia kostką betonową w południowej i północnej części targowiska (powierzchnie handlowe i ciągi komunikacyjne w strefach zadaszeń, plac gromadzenia odpadów). Kostka betonowa typ HOLLAND, bezfazowa, wzór ułożenia „jodełka”, kolor szary i grafit.
- c) Układ kostki „jodełka” ma za zadanie podkreślić lokalizację targowiska na obszarze historycznym miasta, nawiązując do tradycyjnych motywów przewiązań.
- d) Nawierzchnia asfaltowa wyłożona w części centralnej (otwarty plac handlowy).
- e) Szczegóły konstrukcyjne nawierzchni w opracowaniu branży drogowej.

Oświetlenie terenu:

- a) Projektuje się oświetlenie terenu lampami parkowymi o wysokości 4,5-6m z oprawami LED – 9 szt.
- b) Stylistyka lamp nawiązująca do stylistyki elementów architektonicznych.
- c) Projektowane oprawy uzupełniają istniejące uliczne oświetlenie zlokalizowane wzdłuż ulicy Kąty.
- d) Szczegółowy opis parametrów w części architektonicznej.

Pozostałe:

- a) Na placu przy pomieszczeniach higieniczno-sanitarnych oraz w części południowej należy ustawić ławki parkowe oraz kosze na śmieci. Lokalizacja określona na rysunkach.
- b) Niniejsze opracowanie nie obejmuje projektu zieleni. Wskazane są tylko miejsca nasadzeń mających na celu przesłonięcie nieatrakcyjnych funkcji typu plac do gromadzenia odpadów.

3.5. Opis rozwiązań architektonicznych

Na obszarze inwestycji projektowane są zadaszone stoiska handlowe o łącznej powierzchni zadaszenia 1655m². W południowej części terenu są to zadaszenia ze stołami handlowymi. W części północnej zadaszenia bez stołów, stoiska kubaturowe oraz budynek techniczno-sanitarny. Konstrukcja obiektów mieszana. Stylistyka jednolita dla całego założenia. Szczegółowe wymagania dotyczące rozwiązań architektonicznych podane są w opisie technicznym do projektu architektonicznego.

3.6. Zestawienie podstawowych powierzchni i parametrów zagospodarowania terenu

BILANS TERENU			
L.p.	Nazwa pozycji		m²
1.	2.		3.
1	Powierzchnia Targowiska ogółem		6551.0
2	Powierzchnia handlowa ogółem w tym:		2811.5
2.1	Powierzchnia handlowa zadaszona	59% powierzchni handlowej ogółem	1655.0
2.2	Powierzchnia handlowa otwarta	41% powierzchni handlowej ogółem	1156.5
3	Nawierzchnie utwardzone w tym:		6016.8
3.1	Ciągi pieszo-jezdne (włącznie z nawierzchnią pod zadanieniami niekubaturowymi)		3688.4
3.2	Plac handlowy otwarty		1156.5
3.3	Miejsca postojowe		618.3
3.4	Komunikacja kołowa		553.6
4	Powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych		371.4
5	Zieleń urządzona		96.0
6	Miejsce gromadzenia odpadów stałych		66.8

3. Warunki ochrony przeciwpożarowej

Na podstawie § 12. ust.1 pkt. 6) Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z dnia 6 sierpnia 2009 r.) dla przedmiotowego targowiska należy zapewnić drogę pożarową. Za drogę pożarową uznaje się ulicę Kąty, która spełnia wymagania stawiane drogom pożarowym.

Na podstawie § 3. ust. 1 pkt. 3) cytowanego Rozporządzenia targowisko wymaga zapewnienia wody do zewnętrznego gaszenia pożaru w ilości 10 dm³/s (§ 5. ust. 1 pkt. 3). Ilość ta jest zapewniona z istniejących hydrantów zlokalizowanych w ulicy Kąty. Sieć wodociągowa obwodowa.

Warunki ochrony pożarowej projektowanych obiektów znajdują się w części opisowej architektoniczno-budowlanej.

4. Informacja o wpisie do rejestru zabytków

Teren inwestycji znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej sylwety miasta (krajobrazowej) układu urbanistycznego miasta Przeworska. Zgodnie z opinią konserwatorską projektowana inwestycja jest zgodna z wymogami konserwatorskimi dla tej części miasta.

5. Wpływ eksploatacji górniczej

Teren zamierzenia inwestycyjnego nie znajduje się w granicach terenu górniczego i nie podlega wpływom eksploatacji górniczej.

6. Wpływ obiektu na środowisko naturalne

Inwestycja nie stwarza zagrożenia dla środowiska naturalnego oraz nie wpływa na higienę i zdrowie użytkowników.

Na podstawie decyzji Burmistrza Miasta Przeworsk z dn.31.10.2013r. nr GGGROŚ.6220.18.2013 stwierdza się, że przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i nie figuruje na liście przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Opracowała: mgr inż. arch. Urszula Grosiak