

STAROSTA ZGIERZSKI

ul. Sadowa 6A, 95-100 Zgierz

Agnieszka Kropp-Nowacka
Naczelnik Wydziału
Architektury i Budownictwa

USŁUGI PROJEKTOWE Andrzej Brandt
94-202 Łódź, ul. Jęczyńska 1/3 m. 9,
filia: 95-100 Zgierz ul. ks. Piotra Skargi 13 lok. 2
tel.+48 606 85 85 08

Niniejszy projekt budowlany
stanowi integralną część
decyzji nr 74/... z dnia 05.08.2024

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DLA ROZBUDOWY ISTNIEJĄCEJ HALI PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEJ O NOWĄ CZĘŚĆ MAGAZYNOWĄ

KATEGORIA OBIEKTU XVIII

LOKALIZACJA: Dąbrówka Wielka, gm. Zgierz, ul. Kościelna 10A
działki nr 813, 814 i 815, obręb Dąbrówka Wielka

INWESTOR: Bioveri MK Sp. z o.o.
95-100 Dąbrówka Wielka ul. Kościelna 10A

Zgodnie z art. 20 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2023 , poz. 682 z późniejszymi zmianami) oświadczamy, że dokumentacja została wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

PROJEKTANCI:

Architektura:
mgr inż. arch. Teresa Brandt
upr. Nr 21/LOOKK/2013, LO-0812

Konstrukcja:
mgr inż. Andrzej Brandt
upr. Nr 166/85/WŁ, ŁOD/BO/2111/02

Instalacje elektryczne:
mgr inż. Andrzej Sroczyński
upr. Nr 65/84/MMŁ
ŁOD/IE/1934/02

SPRAWDZAJĄCY:

mgr inż. arch. Anna Szymborska
upr. Nr 33/R-52/ŁOIA/07, LO-0562

mgr inż. Teresa Brandt
upr. Nr 789/88, ŁOD/BO/2112/02

mgr inż. Jerzy Szymański
upr. Nr 149/74.ŁW,
ŁOD/IE/1801/02

Maj 2024

SPIS ZAWARTOŚCI

1. Część opisowa	
1.1. Przedmiot i zakres zamierzenia budowlanego	3
1.2. Stan istniejący zagospodarowania terenu	3
1.3. Projektowane zagospodarowanie terenu	3
1.3.1. Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi	3
1.3.2. Sposób odprowadzania ścieków oraz wód opadowych	3
1.3.3. Układ komunikacyjny	3
1.3.4. Sposób dostępu do drogi publicznej	3
1.3.5. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu	3
1.3.6. Ukształtowanie terenu i układ zieleni	3
1.4. Zestawienie powierzchni	4
1.5. Informacje i dane o terenie	4
1.6. Warunki ochrony przeciwpożarowej	4
1.7. Dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania	6
1.8. Obszar oddziaływania obiektu	7
2. Część rysunkowa - rys. nr 1	8

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

CZĘŚĆ OPISOWA

I. WSTĘP

1. Przedmiot i zakres zamierzenia projektowego

Opracowanie obejmuje projekt zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na rozbudowie istniejącej hali produkcyjno-magazynowej o nową część magazynową.

2. Stan istniejący zagospodarowania terenu

Nieruchomość jest ogrodzona, zabudowana i uzbrojona. Znajduje się na niej budynek biurowy oraz budynki magazynowe z przyłączami energii elektrycznej, wody oraz kanalizacji sanitarnej. Działki posiadają dostęp do drogi publicznej istniejącym zjazdem z ulicy Kościelnej, będącej drogą gminną. Budynek produkcyjno-magazynowy, będący przedmiotem rozbudowy stanowi odrębną strefę pożarową i jest oddzielony od pozostałych budynków magazynowych ścianą i stropem oddzielenia przeciwpożarowego.

Na terenie inwestycji, działki nr 814 i 815, leżą w jednostce oznaczonej w planie przestrzennego zagospodarowania symbolem **PU**, dla której plan podaje, między innymi, następujące wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usługowej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki administracyjno-biurowe ..., budynki gospodarcze, garaże, wiaty, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i technologicznej, ciągi komunikacyjne..., dojścia piesze ...;

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla nowej zabudowy ustala się obowiązek jej lokalizacji zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

.....

- 8) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, polegające na możliwości przebudowy i rozbudowy

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 6) ustala się obowiązek zachowania min. 15% powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej;

W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków przeznaczenia podstawowego - do 18 m;
- b) max. wysokość budynków administracyjno-biurowych – do 10 m nie więcej niż 2 kondygnacje;
- c) max. wysokość budynków towarzyszących ...- 6 m;
- d) max. wysokość innych obiektów budowlanych ... - 20 m;

- 2) geometria dachów oraz kolorystyka obiektów

- a) dla budynków o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 30 st.; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie połaci do 20 st. oraz dachów płaskich;

b) na elewacjach budynków i w pokryciach dachowych zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych , ...
Wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) max. powierzchnia zabudowy – 65%;

b) wskaźniki intensywności zabudowy: min. 0.05, max. 1,3.

Działka nr 813 leży na terenach oznaczonych w planie symbolem U.

1.3.1. Projektowane zagospodarowanie terenu

Na przedmiotowej nieruchomości zaprojektowano rozbudowę istniejącej hali produkcyjno-magazynowej o nową część magazynową, parterową, niepodpiwniczoną. Budynek będzie oddzielony od innych budynków, istniejących na terenie zakładu, ścianą oddzielenia przeciwpożarowego. Zgodnie z par. 210 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002 r. ,w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie części budynków wydzielone ścianami oddzielenia pożarowego w pionie - od fundamentu po przekrycia dachu – mogą być traktowane jako odrębne budynki.

Obiekt zlokalizowano przy istniejącym już budynku od strony północnej. Dach zaprojektowano jako jednospadowy. Teren przyszłej zabudowy należy wyrównać i wyprofilować zgodnie z rysunkami.

W ramach projektu przewidziano zabezpieczenie skarpy, jako przedłużenie istniejącego już zabezpieczenia. Przewidziano wzmocnienie skarpy od strony zachodniej i północnej elementami żelbetowymi typu „L”, $h_{max} = 250$ cm, zagłębionymi w gruncie.

Jako zabezpieczenie dodatkowe skarpy od strony północnej należy jej powierzchnię wyłożyć płytami żelbetowymi ażurowymi. Ukształtowanie terenu wokół budynku powinno odprowadzać wody opadowe na zewnątrz (od budynku), z przekierowaniem na tereny zielone Inwestora.

1.3.2. Urządzenia budowane związane z obiektem budowlanym

Urządzeniami związanymi z projektowanym budynkiem będą:

- zbiornik wody p.poż.,
- utwardzenie terenu – dojazd do części projektowanej,
- zabezpieczenie skarpy od strony północnej.

1.3.3. Układ komunikacyjny

W ramach niniejszego opracowania zaprojektowano nowe utwardzenia terenu, w formie dojazdu do projektowanej hali magazynowej.

1.3.4. Sposób dostępu do drogi publicznej

Tren opracowania posiada istniejący zjazd publiczny z drogi publicznej, ul. Kościelnej.

1.3.5. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

Teren opracowania posiada przyłącze energii elektrycznej z własnej stacji transformatorowej o mocy 250 kW, przyłącze wody z sieci gminnej o średnicy $\phi 50$ mm, przyłącze kanalizacji sanitarnej do sieci zewnętrznej $\phi 110$ mm oraz zbiornik wody p.poż. z punktami poboru wody.

1.3.6. Ukształtowanie terenu i układ zieleni

Teren nieruchomości jest terenem niemal płaskim, z niewielkim spadkiem w kierunku południowym. Na terenie brak roślinności wysokiej. Zielen niską należy zachować w stanie nienaruszonym. Projektowana rozbudowa nie narusza zieleni niskiej.

1.4. Zestawienie powierzchni

Lp.		Powierzchnia
1.	Powierzchnia działek 813, 814 i 815	16 521,0 m ²
2.	Powierzchnia zabudowy istn. budynków magazynowych (sumarycznie)	ok. 3506,0 m ²
3.	Powierzchnia zabudowy istn. hali prod.-magazynowej przed rozbudową	662,71 m ²
4.	Powierzchnia zabudowy projektowanej rozbudowy hali magazynowej	437,77 m ²
5.	Powierzchnia ramp istniejących	ok. 66,0 m ²
6.	Powierzchnia rampy projektowanej	63,21 m ²
7.	Powierzchnia projektowanych utwardzeń	115,0 m ²
8.	Powierzchnia istniejących terenów utwardzonych	ok. 4410,0 m ²
9.	Powierzchnia zabudowy istn. budynku socjalno – biurowego	ok. 204,0 m ²
10.	Powierzchnia czynna biologicznie (w zakresie całego terenu), w tym pasy ochronne sieci podziemnej średniego napięcia, części te nie podlegają zagospodarowaniu na cele produkcyjno-magazynowe	ok. 6281,0 m ² (38%)

Powierzchnia zabudowy wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i drogową oraz zbiornikiem wody p.poż., dla całego terenu – ok. 9 603,0 m² < 1 ha.

Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – 29%.

Wskaźnik intensywności zabudowy – 0,29.

1.5. Informacje o terenie

Teren opracowania, na którym zlokalizowano projektowaną inwestycję, nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

Realizacja projektowanej rozbudowy hali nie spowoduje zanieczyszczenia wód, gleb i powietrza oraz pogorszenia warunków krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych. Budynek bez ogrzewania i stałych miejsc pracy. Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej. Odprowadzenie wód opadowych z dachów istniejących hal magazynowych stanowi zasilanie istniejącego zbiornika wody p.poż. oraz częściowo wody są odprowadzane powierzchniowo na tereny zielone własnej działki. Inwestor będzie prowadził gospodarkę odpadami zapewniając odbiór odpadów przez licencjonowane firmy. Odpady powstające w czasie robót budowlanych należy przekazywać podmiotom prowadzącym gospodarkę odpadami. Projektowany obiekt znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401. „Niecka Łódzka”.

1.6. Warunki ochrony przeciwpożarowej

Obiekt PM o obciążeniu ogniowym (dla całej strefy po rozbudowie) poniżej 500 MJ/m².

Klasa odporności pożarowej – E.

Obiekt będzie stanowił oddzielną strefę pożarową. Powierzchnia strefy po rozbudowie – 1076,90 m².

Dla budynku istniejącego elementami oddzielenia przeciwpożarowego jest ściana murowana szczytowa hali i ściany łącznika w klasie odporności REI120 oraz strop żelbetowy łącznika w klasie REI60. W ścianie oddzielenia przeciwpożarowego zastosowano wrota przejazdowe w klasie EI60 oraz 1 szt. drzwi zewnętrznych w klasie EI60. Instalacja elektryczna jest zabezpieczona głównymi wyłącznikami zlokalizowanymi przy wejściach zewnętrznych. Pokrycie dachu hali wykonano z warstw papy NRO na wełnie mineralnej DACH ROCK. Ocieplenie ścian murowanych zaprojektowano z wełny mineralnej twardej. Projektowana rozbudowa będzie posiadała ścianę oddzielenia przeciwpożarowego, jako przedłużenie ściany oddzielenia przeciwpożarowego budynku istniejącego. Ścianę zaprojektowano w klasie REI120, z ocieplenie z wełny mineralnej. Pozostałe ściany nowej części zaprojektowano z płyt warstwowych z rdzeniem z wełny mineralnej. W nowej części ściany nie zaprojektowano otworów okiennych.

Pokrycie dachu nowej części zaprojektowano z warstw papy NRO na warstwie wełny mineralnej DACH ROCK na warstwie nośnej z blachy stalowej trapezowej lub alternatywnie z płyt warstwowych z rdzeniem z wełny mineralnej.

Budynek projektowany należy wyposażyć w sprzęt gaśniczy, a drogi ewakuacji oznakować.

Woda do zewnętrznego gaszenia będzie pobierana z hydrantów zewnętrznych Ø80 na sieci wodociągowej Ø110, przebiegającej przez teren zakładu, w odległości ok. 35,0 m od projektowanej hali. Potwierdzona wydajność hydrantów zewnętrznych to 7 l/s. Na terenie zakładu istnieje ziemny, otwarty zbiornik wody dla celów p.poż. o pojemności minimalnej 140 m³ (max. 200 m³). Ilość wody dla celów p.poż. dobrano na podstawie gęstości obciążenia ogniowego przyjętego w oparciu o przekazane przez Inwestora dane dotyczące składowanych materiałów.

Istniejący zbiornik dla celów ochrony przeciwpożarowej o pojemności 140 m³, jest uzupełnieniem brakującej ilości wody w istniejących hydrantach zewnętrznych.

1	Powierzchnia zabudowy zbiornika	180,00 m²
2	Powierzchnia dna	48,00 m²
3	Pojemność przy zachowaniu min. wysokości lustra wody 1,5 m	140,0 m³
4	Pojemność maksymalna	ok. 200,0 m³

Długość 18,00 m,
 Szerokość..... 10,00 m,
 Głębokość min. lustra wody 1,50 m
 Głębokość max. 2,00 m.

Istniejący zbiornik ziemny jest zbiornikiem otwartym o pojemności min. 140 m³, wyłożonym szczelnie folią PE-HD, zgrzewaną wzdłuż wszystkich połączeń. Folię zabezpieczono na poziomie dna i wierzchu skarp przez jej dociśnięcie płytami żelbetowymi ażurowymi np. MEBA. Nachylenie skarp – 1:1,5. Maksymalna głębokość zbiornika to 2,0 m od poziomu terenu. Głębokość min. konieczna do celów gaszenia pożaru to 1,50 m. Do dna zbiornika zapewniono zejście w formie schodków z płyt jw. Napełnianie zbiornika przewidziano z kanalizacji deszczowej z dachów budynków magazynowych oraz w przypadku suszy i dużym parowaniu, przez napełnianie węzami z pobliskiej hali magazynowej. Stanowisko czerpania wody jest zlokalizowane przy placu, wydzielonym na istniejącym placu manewrowym. Zbiornik jest ogrodzony siatką na słupkach stalowych. W ogrodzeniu umieszczono furtkę o podobnej konstrukcji.

1.7. Dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania

Zaprojektowano rozbudowę istniejącego budynku produkcyjno-magazynowego o parterową część, połączoną z częścią istniejącą. Zaprojektowano prostą bryłę opartą na prostokacie, z dachem płaskim jednospadowym. Budynek prosty, w konstrukcji stalowej, ramowej, oparty na żelbetowych stopach fundamentowych. Ściana oddzielenia przeciwpożarowego murowana, z wystającym ponad połac ogniomurem.

1.8. Obszar oddziaływania

Zakres oddziaływania obiektu nie przekroczy granic działek Inwestora. Zgodnie z par. 13a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dn. 07.10/2015 (Dz.U. 2015, poz. 1554) określono obszar oddziaływania obiektu. Obszar ten obejmuje teren własności Inwestora (teren zakładu), oznaczony w części graficznej literami A,B,C, ... Lokalizacja nowej, projektowanej części hali jest zgodna z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dn. 12.04.2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz 690 z późniejszymi zmianami).

Ściana oddzielająca projektowany budynek od budynków istniejących, jest ścianą oddzielenia przeciwpożarowego, zgodnie z par. 232 i 226 powołanego rozporządzenia.

Przy granicy z działką 4732/25 oraz 465/5, 466/6 i 813 zaprojektowano skarpy ziemne. Skarpa ziemna zostanie zabezpieczona murem oporowym z elementów żelbetowych typu „L”.

Miejsca parkingowe dla samochodów są zlokalizowane na terenie firmy, w jej północno-wschodniej części. W związku z niezmiennym stanem zatrudnienia w firmie, nie projektuje się nowych miejsc postojowych i parkingowych.

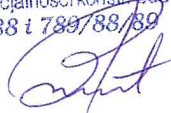
Ilość pracowników zatrudnionych w firmie nie przekracza 50 osób na jedną zmianę.

Opis wykonali:

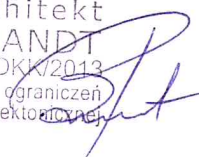
mgr inż. Andrzej Brandt
Uprawnienia budowlane do projektowania
i kierowania robotami budowlanymi
bez ograniczeń w specjalności konstr.-bud.
nr ewid.: 166/85/WŁ i 133/91/WŁ



mgr inż. Teresa Brandt
Uprawnienia budowlane do projektowania
i kierowania robotami budowlanymi
bez ograniczeń w specjalności konstr.-bud.
nr ewid.: 789/88 i 789/88/89



mgr inż. architekt
TERESA BRANDT
upr. bud. nr 21/LOOK/2013
do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej



mgr inż. arch
ANNA SZYMBORSKA
upr 33/R-52A/OIA/07, LO 0562

