

OPIS TECHNICZNY

Do Projektu Budowlanego Zagospodarowania Terenu DPS Kietrz, położonego przy ul. Biskupa Konrada 1A, na działkach nr 1805/6, 1805/7, 1806/3.

Inwestor – Dom Pomocy Społecznej w Klisinie

Klisino 100, 48 - 118 Lisięcice.

1. Przedmiot inwestycji, zakres całości, etapowanie.

Inwestycja polega na zaprojektowaniu terenu przynależnego od DPS Kietrz, w oparciu o zatwierdzoną Koncepcję programowo – funkcjonalno – przestrzenną zagospodarowania terenu wykonaną w grudniu 2013r, przez P.A. „Plan” Pracownię Architektury, zaopiniowaną bez uwag pismem ZN.5152.25.2.2014.GN z dnia 11.03.2014r, przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Opolu, z uwagi iż przedmiotowe działki są zlokalizowane na terenie układu urbanistycznego miasta wpisanego do rejestru zabytków w jego średniowiecznych granicach pod nr 119/57 z 12.09.1957r. Całość zamierzenia obejmuje realizację ogrodzenia terenu, wykonanie wiatu-altany, zadaszonego boksu na kontenery śmieciowe, wykonanie nawierzchni sportowej, syntetycznej i bezpiecznej pod urządzenia treningowe, wykonanie terenowej pochylni dla niepełnosprawnych, schodów terenowych, utwardzeń chodników i dojazdów oraz strumyka wodnego działającego w układzie zamkniętym. Istniejący budynek gospodarczy będzie podlegał kapitalnemu remontowi. Zakres opracowania obejmuje również projekt zieleni wysokiej i niskiej. Inwestycja będzie realizowana w I ETAPIE.

Zamierzenie jest zgodne z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, wypis i wyrys w załączeniu.

2. Istniejący stan zagospodarowania terenu.

Działki nr 1805/6, 1805/7, 1806/3, w Kietrzu, stanowią wg wypisu z rejestru gruntów działki o łącznej powierzchni 2286 m², i są zakwalifikowane jako inne tereny zabudowane. Zabudowę działek stanowią dwa budynki. Od strony północnej bezpośrednio przy Placu Biskupa Konrada, dwukondygnacyjny budynek DPS-Kietrz, oraz w środowej części parterowy budynek gospodarczy z nieużytkowym poddaszem. Istniejąca zabudowa stanowi część zabudowy kwartału pomiędzy Placem Biskupa Konrada na północy a ul. Szkolną na południu. Dojazd do przedmiotowych działek zlokalizowany jest od strony północnej z Placu Biskupa Konrada wzdłuż wschodniej i zachodniej elewacji budynku DPS-u oraz od strony południowo- wschodniej od ul. Szkolnej, (były dojazd do wyburzonej kotłowni). Naturalny spadek terenu w kierunku wschodnim. Wschodnia część przedmiotowych działek została wyrównana po rozbiórce kotłowni i ograniczona jest murkami oporowymi od strony wschodniej i południowej. Największa różnica na południu wynosi 151cm. Na terenie występuje zieleń wysoka. Istniejący teren wyposażony jest we wszystkie przyłącza sieciowe.

2.1. Adaptacje.

Budynki mieszkalne i gospodarcze DPS-u,

Istniejące uzbrojenie terenu,

Układ wjazdów. Mury oporowe, i murowane ogrodzenia, adaptowane w nowym zagospodarowaniu pozostawione części murów kotłowni i bud. gospodarczych.

Zieleń wysoka - istniejąca.

2.2. Rozbiórki i zmiany.

W ramach zagospodarowania wszystkie przewidziane rozbiórki zostały zrealizowane w ramach rozbiórki kotłowni i budynków gospodarczych w 2014r.

Zmiany zagospodarowaniu polegają na wykonaniu nowego zagospodarowania oraz wykonaniu nowych nawierzchni i utwardzeń chodników i dojazdów, a także nasadzeniach nowej zieleni średniej i niskiej, wykonaniu małej architektury w postaci strumyka w układzie zamkniętym, zadaszono boks na kontenery śmieciowe, wiaty-altany, nowych ławek, koszy na śmieci, oświetlenia terenu. Rozebraniu ulegnie tymczasowe ogrodzenie z siatki od strony wschodniej.

3. Projektowane zagospodarowanie terenu.

3.1. Utwardzenia i komunikacja.

Zakłada się adaptację wjazdu gospodarczego przy ścianie wschodniej i zachodniej budynku DPS-u od północy z pl. Biskupa Konrada. Wydziela się plac manewrowy przed budynkiem gospodarczym. Przy placu wydzielono dwa stałe miejsca postojowe. Plac manewrowy oraz plac wjazdowy od strony zachodniej utwardzony kostką ażurową STREAM – LINE – LIBET. Wokół budynku głównego utwardzone obejście – dojścia do wejść do windy i na klatki schodowe, przy których zlokalizowano, stojak na rowery oraz elementy małej architektury: ławki, kosze na śmieci, donice kwiatowe, murki i schody terenowe. Zakłada się minimalizację utwardzeń w postaci ciągu spacerowego, w ramach którego zaprojektowano pochylnię dla osób niepełnosprawnych, stanowiącą równocześnie część ogrodzenia od strony południowej. Planuje się również utwardzenie dojścia do śmietnika. Jako utwardzenie zaprojektowano kostkę brukową „LIBET – NATULIT” oraz „ROMANO” w kolorze piaskowo – beżowym.

3.2. STREFOWANIE ZGOSPODAROWANIA

3.2.1. Przy budynku głównym znajduje się strefa cicha, w ramach której zlokalizowano:

- Plac „A” – rekreacja, gry planszowe, szachy, karty, odpoczynek, terapia integracja. Wyposażenie : ławostół nr 1, fontanna pitna, nawierzchnia – kostka „ROMANO”.
- Plac „B” – element wodny. Terapia – woda, rekreacja, odpoczynek.
Wyposażenie: ławki, kosz na śmieci.
- oczka wodne i strumyk w obiegu zamkniętym. Elementy prefabrykowane oczek wodnych oraz strumyka w załącznikach.
- Mur oporowy z kamienia splitowanego w kolorze piaskowo – beżowym oraz mur pochylni z cegły splitowanej w kolorze j/w, podkreślenia w kolorze torfowym.
- Nawierzchnia placu z kostki brukowej „LIBET NATULIT – ROMANO” w kolorze piaskowo – beżowym.
- Ściany pionowe przy oczku wodnym, palisada splitowana w kolorze j/w.
- Pochylnia wykładana kostką ROMANO, murki oporowe pochylni z cegły splitowanej.
- Schody terenowe splitowane w kolorze piaskowo – beżowym.
- Kładka przez strumyk w konstrukcji drewnianej.
- Nawierzchnia placu „B” – trawa, kostka brukowa NATULIT I ROMANO.
- Plac „C” – leżakowanie, - terapia słońce, aromaterapia, rekreacja – Odpoczynek. Nawierzchnia – kostka brukowa NATULIT i ROMANO w kolorze piaskowo- beżowym. Wyposażenie: ławki – 3el, leżako-ławka, fontanna pitna, kosz na śmieci.

3.2.2. STREFA SPORTU

- Plac D1 – TRAINER B-029 - WIOŚLARZ, D2 – WYCISKANIE SIEDZĄC PODWÓJNE R-006, D3 – TRAINER R-003 ORBITEK, - urządzenia gimnastyczne, nawierzchnia bezpieczna, trawnik, ażurowe maty gumowe w kolorze zielonym. Terapia – ruch. (patrz karty urządzeń w załączeniu)
- Plac „E” – kosz do koszykówki – nawierzchnia tartan, terapia ruch, integracja. Przy placach D1-D3 i E zlokalizowano ławki i kosz na śmieci.

3.2.3. STREFA INTEGRACYJNA

- Plac „F” – Plac taneczny z nawierzchnią syntetyczną. Terapia – ruch, taniec, gry, muzyka, rekreacja i integracja. Przy placu zlokalizowano ławki – odpoczynek. Docelowo - urządzenie interakcyjne.
- Plac „G” – Wiaty – altana, gril, Terapia – integracja, rekreacja. Ciąg pieszy za kończono placem z kostki brukowej NATULIT i ROMANO w kolorze piaskowo – beżowym, na którym zlokalizowano otwartą altanę – wiatę. Altana i mur stanowią zamknięcie działki od strony południowej i wschodniej. Altanę zaprojektowano jako mur z cegły splitowanej w kolorze piaskowo – beżowym z otworami w kształcie okien wypełnionymi kratą kutą w kolorze antracytowym. Zadaszenie w konstrukcji drewnianej, wielospadowej o spadku 37°. Dach kryty dachówką ceramiczną – kolor czerwony. Altanę wyposażono w ławostoly drewniane typ nr 2. – Larslaj. Altana otwiera się na fragment muru przy którym zlokalizowano kamienny gril – kamień splitowany, fontannę pitną oraz kamienną ławę. Wnętrze altany po obwodzie wyposażono w donice kwiatowe z kamienia splitowanego oraz kosze na śmieci.

3.3. STREFY GOSPODARCZE- nawierzchnia biologicznie czynna.

- 3.3.1. Strefa gospodarcza od strony pł –wschodniej działki. W strefie zlokalizowano śmietnik zadaszony, zamknięty, który oddzielono murem z furtkami oraz pasem zieleni izolacyjnej od przestrzeni rekreacyjnej. Obsługa śmietnika w oparciu o istniejący podjazd do wyburzonej kotłowni. Nawierzchnia z kostki brukowej ażurowej „STREAM LINE”.
- 3.3.2. Strefa gospodarcza przy budynku gospodarczym – wjazd wschodni – nawierzchnia placu – kostka brukowa ażurowa „STREAM LINE”, piaskowo-beżowa. Na placu przed budynkiem gospodarczym znajduje się istniejąca studnia. Planuje się wykończenie studni kamieniem splitowanym w kolorze piaskowo – beżowym, podkreślenia w kolorze torfowym.
- 3.3.3. Strefa gospodarcza przy budynku głównym – wjazd od strony zachodniej. Podjazd do windy – nawierzchnia kostka brukowa ażurowa „STREAM LINE”. Wyposażenie – donica kwiatowa, kosz na śmieci.

3.4. OGRODZENIE TERENU

3.4.1. Mury pełne:

- Mur za kapliczką ogrodową – kamień splitowany w kolorze piaskowo- beżowym. Zachowanie obecnej wysokości muru (160cm), na całej długości ogrodzenia tj od narożnika działki do narożnika działki kaplicy. Mur gr. 25cm z gurtami 38x38 co 2,0 m.
- Mur graniczny z działką ZOZ-u. Mur do zachowania, przeznaczony do remontu. Wysokość muru łącznie z ceglana czapką układaną rębem – 2,20m.
- Mur wydzielający śmietnik – część ściany kotłowni wysokości 2,20m, oraz nowe ściany obudowy śmietnika z cegły splitowanej do wys. 1,6m.
- Mur – narożnik wsch. – południowy przy altanie.- cegła splitowana.
- Ściany pionowe pochylni – cegła splitowana.

3.4.2. Ogrodzenie na murze oporowym działki kaplicy i ścianie kotłowni –

wykorzystanie istniejącego muru oporowego niwelującego istniejącą różnicę terenu jako podwalinę pod ogrodzenie z przęsłami kutymi „Manhattan (200x120cm), pomiędzy słupkami z cegły splitowanej 38x38cm. Czapki słupków i podwaliny z cegły splitowanej układanej rębem, lub alternatywnie z czapek betonowych prefabrykowanych w kolorze grafitowym.

3.4.3. Przy placu „A” między pochylnią a budynkiem granicznym, cokół – cegła splitowana – kolor torfowy, słupki stalowe 10x10cm, przęsła typ „Manhattan”. (200x120cm). Ogrodzenie od strony wschodniej przy istniejącym parkingu, ogrodzenie stalowe j/w bez cokołu.

3.4.4. Ściany altany – mur z cegły splitowanej, otwory wypełnione kratą z płaskowników stalowych – kolor antracyt.

3.5. ZIELEŃ

3.5.1. Zielen istniejąca. Adaptacja istniejącej wierzby przy bud. głównym dla potrzeb strefy „B” – wodnej.

3.5.2. Zielen projektowana – Niskie i średnie drzewa kwitnące oraz zimozielone, zamykające osie widokowe ciągów pieszych, stanowiące izolację (zimozielone) oraz urozmaicenie zieleni, będąc elementem zieleni grodzącej.

- niskie krzewy zimozielone oraz kwitnące zapachowe – stanowią podstawę kompozycji.
- płożące krzewy zimozielone – przy bud. ZOZ-u i w strefie „B”
- rośliny mieszane karłowate, skalne i wodne – strefa „B”.
- rośliny pnące – obrastające mury pełne.
- rośliny donicowe – kompozycje mieszane w miejscach utwardzonych.
- rośliny uzupełniające – kwiaty sezonowe, cebulowe wieloletnie oraz rośliny dywanowe wieloletnie.
- trawniki.

Ważnym elementem zieleni jest dobór zieleni w strefie „C” – aromaterapia.

Szczegółowe zestawienie i rozplanowanie zaprojektowanych roślin pokazano w projekcie zieleni na planszach zieleni rys. nr 4,5,6,7,8.

3.6. OŚWIETLENIE

3.6.1. Istniejący teren nie posiada oświetlenia.

3.6.2. Oświetlenie projektowane. – kinkiety mocowane do budynku lub murowanych słupków ogrodzenia wzdłuż głównego ciągu spacerowego, będące oświetleniem ogólnym poszczególnych stref.

- Oświetlenie niskie pełniące rolę podkreślenia małej architektury tj. pochylni, schodów, murków, strumyka i oczek wodnych.
- Oświetlenie w ramach urządzeń i obiektów:
 - oświetlenie wejść do budynku gospodarczego i śmietnika.
 - oświetlenie strefa „F” – w ramach urządzenia.
 - oświetlenie altany i grila.
 - oświetlenie wjazdów na działkę od strony wschodniej i zachodniej.

Zaprojektowano lampy serii CORDOBA :

- kinkiety zewnętrzne K 3012/1/T (bud. gosp., śmietnik, furtki),
- lampa stojąca K 4011/1/TD (murki, ogrodzenie)
- lampa wisząca K1018/1/T (wiato-altana),
- lampy punktowe wbudowane w mur (oczko wodne, strumyk).

4. Zestawienie powierzchni, bilans terenu.

- Powierzchnia terenu Inwestora -----(100%)----- 2286,00m².
- Powierzchnia zabudowy -----(35,67%)----- 815,48m².

- Powierzchnia biologicznie czynna -----(25,98%)----- 593,97m².
 - Powierzchnia utwardzeń -----(35,48%)----- 811,07m².
 - Powierzchnia sportu i ruchu -----(2,87%)----- 65,79m².
 - Stałe miejsca postojowe w ramach działki ----- 2 st.
- W ramach izochrony dojazdu 3min. – pozostałe wymagane dla funkcji st. – 4st.

W związku z poprzednim przeznaczeniem terenu, dz.nr 1805/6 – szpital, 1805/7 i 1806/3 - kotłownia węglowa i budynki gospodarcze, które dla powyższego zagospodarowania zostały rozebrane, parametr procentowy terenu biologicznie czynnego dla poszczególnych działek wynosił: dz.nr 1805/6 – 25%, 1805/7 – 10%, 1806/3 – 11%. Zgodnie z wypisem z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dot. parametrów i wskaźników kształtowania terenu” *dopuszcza się zachowanie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w stosunku do zabudowanej działki budowlanej (na dzień uchwalenia planu), innych niż określone w pkt 2. (30%) w sytuacji przebudowy rozbudowy istniejącej, na tej działce zabudowy.*” W związku z przebudową zagospodarowania aktualny wskaźnik dla terenu biologicznie czynnego dla wszystkich trzech działek łącznie wynosi 25,98%.

5. Konserwator zabytków.

Teren działek nr 1805/6, 1805/7, 1806/3 jest zlokalizowany na obszarze układu urbanistycznego miasta wpisanego do rejestru zabytków w jego średniowiecznych granicach pod nr 119/57 z 12.09.1957r. Przed rozpoczęciem robót budowlanych należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie na ich prowadzenie. W przypadku prowadzenia prac ziemnych konieczne będzie również uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych.

6. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej.

Nie dotyczy – Teren działek nr 1805/6, 1805/7, 1806/3, nie jest położony w ramach strefy oddziaływania eksploatacji górniczej.

7. Informacje i dane o przewidywanych zagrożeniach dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników.

Nie dotyczy.

8. Inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu.

Nie dotyczy.

9. Powierzchnia zabudowy wyliczona zgodnie z PN-ISO 9836: 1997.

-Powierzchnia zabudowy budynków istniejących, adaptowanych, budynku DPS-u i budynku gospodarczego -----815,48 m²

Głubczyce, kwiecień 2015r.

Opis sporządził: