

CZĘŚĆ OPISOWA DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

DLA PROJEKTU PRZEDSZKOLA GMINNEGO WRAZ Z INFRAKTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ ORAZ ROZBIÓRKĄ GARAŻY BLASZANYCH W KOBIORZE

INWESTOR:

URZĄD GMINY KOBIOR

UL. KOBIOŃSKA 5

43-210 KOBIOR

LOKALIZACJA:

KOBIOR, UL. TUWIMA

dz. nr: **1468/37**

oraz:

1466/37,

1590/37,

2071/44 (część)

1098/46

1403/37

1010/37, (dr)

454/37 (dr)

2030/37

Jednostka ewidencyjna: **241002_2 Kobiór**

Obręb ewidencyjny: **241002_2.0001, Kobiór**

1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Przedmiotem niniejszego opracowania jest budowa budynku przedszkola gminnego w Kobiórze i towarzysząca mu infrastruktura – miejsca postojowe i zbiornik na wodę do celów przeciwpożarowych, i małą architekturę – plac zabaw. Celem realizacji zamierzenia budowlanego przewidziano również

rozbiórkę garaży blaszanych znajdujących się w zakresie opracowania. **Zakres całości inwestycji obejmuje działki 1098/46, 1466/37, 1468/37, część działki 2071/44, 1590/37 oraz działki drogowe 1010/37, 454/37.** Budynek przedszkola (budynek usługowy) znajduje się na działce 1468/37.

Na pozostałych objętych zakresem wniosku działkach projektuje się odrębnymi równoległymi opracowaniami: (1) miejsca parkingowe celem spełnienia warunków miejscowego planu zagospodarowania, (2) zbiornik na wodę do celów przeciwpożarowych wraz z przebudową sieci wodociągowej.

Budynek przedszkola projektuje się jako dwukondygnacyjny z dachem wielospadowym pokrytym membraną ukrytym za attyką. Budynek nie jest podpiwniczony. Technologia realizacji ścian budynku projektowanego – tradycyjna, murowana dwuwarstwowa. Wymiary maksymalne zewnętrzne projektowanego budynku: 38,45 m x 26,53 m.

2. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

Działka na której projektuje się przedszkole (1468/37) jest zbliżona kształtem do trapezu. Działka ukształtowana jest w taki sposób, że najwyższy punkt znajduje się w północno – zachodniej części działki.

W chwili obecnej działka przeznaczona pod realizację budowy przedszkola jest częściowo zagospodarowana. Na działce znajduje się zieleń wysoka nasadzona w szpalerach od strony zachodniej i południowej działki. Znajduje się na niej nieurządzone boisko do gry w piłkę oraz garaże blaszane przeznaczone do rozbiórki. Do rozbiórki przeznaczono wszystkie garaże znajdujące się na działce 1468/37. Garaże są modułowymi blaszanymi obiektami zbudowanymi z blachy falistej na lekkiej konstrukcji wykonanej z kątowników zimnogiętych i ceowników. Do rozbiórki przeznaczone są: trzy grupy zespolonych garaży po trzy moduły, trzy grupy zespolonych garaży po dwa moduły i dwa pojedyncze garaże. **Szczegółowy opis prac rozbiórkowych w dalszej części opracowania.** Przeznaczono również do likwidacji istniejące lampy kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem

terenu.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI 1468/37.

Projektowany budynek przedszkola został zlokalizowany w południowo zachodniej części działki **1468/37.**

Budynek został zaprojektowany tak, aby ul. Tuwima mogła spełnić warunki sytuowania drogi pożarowej do nowoprojektowanego budynku. Na ten cel należy dokonać usunięcia istniejących drzew wskazanych w części graficznej na rysunku zagospodarowania terenu. Przewidziane są nasadzenia zastępcze znacznie przewyższające liczbą drzew ilość drzew wyciętych. Budynek przedszkola zlokalizowany został w normatywnych odległościach do granic nieruchomości. Główne wejście do przedszkola zaprojektowano od północno-wschodniej strony budynku. Dojazd na teren działki zapewniony jest od strony południowej i zachodniej. Dzięki odpowiednio wyprofilowanemu chodnikowi w strefie wejściowej zapewnione jest dojście umożliwiające dostęp do budynku dla osób niepełnosprawnych.

Przewidziano konieczność wykonania przyłączy wody oraz energii elektrycznej i gazu, które toczyć się będą odrębnym opracowaniem. Wody opadowe z dachu oraz z utwardzonej powierzchni działki zostaną odprowadzone do kanalizacji deszczowej zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządcę. Ścieki sanitarne zostaną odprowadzone do kanalizacji miejskiej zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządcę. Projektowana inwestycja koliduje z siecią wodociągową przebiegającą przez teren działki **1468/37**, której przebudowa toczyć się będzie odrębnym, równoważnym opracowaniem.

a) Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi

W zakresie niniejszej inwestycji projektuje się:

- instalację oświetlenia zewnętrznego
- instalację zewnętrzną deszczową

- instalację zewnętrzną kanalizacji sanitarnej
- instalację zewnętrzną kanalizacji technicznej z separatorem olejów
- ogrodzenie wraz z furtkami i ławkami
- wiatą śmietnikowa
- miejsca postojowe znajdujące się na terenie działki 1468/37.
- schody terenowe
- małą architekturę – plac zabaw z urządzeniami zabawowymi, murek oporowy przy głównym wejściu kosze na śmieci, ławki

Poza działką 1468/37 w zakresie niniejszej inwestycji projektuje się:

- Miejsca postojowe
- zbiornik na wodę do celów przeciwpożarowych
- przebudowę sieci wodociągowej

b) Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków

Ścieki sanitarne będą odprowadzone do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Kobiórski Zakład Komunalny dnia 19.11.2021r. sygn.: KZK.290.246.2021r.

c) Układ komunikacyjny

Zjazd na działkę i układ komunikacyjny został uzgodniony z zarządcą drogi. Zjazd na działkę 1468/37 odbywa się za pośrednictwem działki nr 454/37. W obrębie działki 1468/37 zaprojektowano 16 miejsc postojowych (w tym 3 miejsca postojowe typu kiss&ride - służące wyłącznie na postój krótszy niż 1minuta celem przywiezienia dzieci do przedszkola i odprowadzenia ich pod drzwi przedszkola) Zachowano normatywne odległości. W.w. miejsca sąsiadują bezpośrednio z ulicami Tuwima i Olszewskiego.

Układ komunikacyjny pieszy składa się z placu wejściowego, z którego istnieje możliwość wejścia przy użyciu schodów lub pochylni przystosowanej dla osób ze szczególnymi potrzebami. Ciągi piesze, schody oraz pochylnie zaprojektowano jako wykonane z płyt i kostek brukowych. Kostki i płyty bezfazowe z wytyczonymi pasami wiodącymi oraz pasami uwagi o

wyróżniającej fakturze i kolorze. Nachylenie ciągów pieszych oraz placyków nie przekracza 5% celem spełnienia warunku dostępności dla osób niepełnosprawnych. Dookoła przedszkola zaprojektowano układ ścieżek i chodników mających na celu skomunikowanie wszystkich wyjść z budynku z innymi elementami zagospodarowania terenu.

d) Sposób dostępu do drogi publicznej

Dostęp do drogi publicznej ul Tuwima i Olszewskiego zapewniony jest bezpośrednio poprzez działkę 1468/37 gdyż znajduje się z bezpośrednim sąsiedztwie tych ulic. Zjazd na działkę został zaprojektowany o strony ul. Olszewskiego za pośrednictwem działki **454/37**.

e) Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

Budynek będzie włączony do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami.

W zakresie sieci i urządzeń uzbrojenia terenu projektuje się:

- przyłączy wody zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi – odrębnym opracowaniem
- przewidziano potrzebę wykonania przyłącza elektroenergetycznego – odrębnym opracowaniem
- przyłączy kanalizacji deszczowej zgodną z wydanymi warunkami technicznymi.
- przyłączy kanalizacji sanitarnej zgodną z wydanymi warunkami technicznymi.
- nie ma technicznych możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej (przewidziano ogrzewanie z wykorzystaniem energii gazowej wspomaganą fotowoltaiką)

WSZYSTKIE PROJEKTY PRZYŁĄCZY ODRĘBNYM OPRACOWANIEM

f) Ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu

Główne wejście na teren znajduje w południowej części działki. Różnice w terenie w obrębie głównego wejścia i masy ziemne zabezpieczone zostały poprzez zastosowanie murku oporowego o odpowiednich parametrach zrealizowanego w ramach działki, nie wykraczając na działki sąsiednie; W lokalizacji obiektu i jego infrastruktury towarzyszącej nie przekroczono minimalnych normatywnych odległości od granic przedmiotowej działki. Zaprojektowane ukształtowanie terenu nie powoduje zalewania działek sąsiednich.

4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

BILANS TERENU			
TEREN INWESTYCJI - POWIERZCHNIA DZIAŁKI	4008,00	m2	
Powierzchnia zabudowy budynku projektowanego (P.Z.)	1023,00	m2	25,5 %
Projektowane dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i utwardzenia i plac zabaw	1618,21	m2	40,4 %
Powierzchnia biologicznie czynna	1366,79	m2	34,1 %
RAZEM	4008,00	m2	100,0 %
P.Z. / P.INW.	25,52395	%	

5. MPZP

a) Zgodność z zapisami MPZP

Jednostka strukturalna **A -2UP**

Przeznaczenie podstawowe: Budynki użyteczności publicznej – budynek przedszkola – **funkcja podstawowa jest zgodna z MPZP.**

Forma i architektura nawiązuje do skali charakteru i standardów lokalnej tradycji budowlanej – na podstawie obiektów z znajdujących się w pobliżu obiekt koresponduje z takim założeniem i wpisuje się w lokalny styl istniejących budynków w sąsiedztwie.

W w.w. terenie dopuszcza się realizację sieci, urządzeń infrastruktury technicznej, realizację dróg dojazdowych.

Wskaźniki w zakresie parkowania zostaną spełnione dzięki ODRĘBNEMU OPRACOWANIU, w którym zaprojektowane zostaną miejsca postojowe towarzyszące projektowanej inwestycji. Zakres oddzielnego opracowania został naniesiony w formie graficznej na rysunek „ZAGOSPODAROWANIE TERENU”. Teren i zakres odrębnego opracowania obejmuje projekt drogowy miejsc postojowych, które uzupełnią zakres niniejszego opracowania o ilość miejsc postojowych wymaganych dla obszaru UP na którym zlokalizowano projektowane przedszkole zgodnie z zapisami MPZP.

„30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej + 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych”. W zakres niniejszego opracowania wchodzi 14 + 3 w zatoce „kiss and ride” miejsc postojowych zlokalizowanych przy działce 1468/37. Pozostałe miejsca zostaną zlokalizowane odrębnym opracowaniem wzdłuż ul. Olszewskiego i Tuwima w liczbie: 71 miejsc postojowych.

Powierzchnia użytkowa przedszkola: **1679,18 m²**

Ilość miejsc postojowych wynikająca z powierzchni użytkowej: **51 miejsc postojowych**

Szacunkowa ilość zatrudnionych w przedszkolu: **15 osób**

Ilość miejsc postojowych wynikająca z ilości zatrudnionych: **6 miejsc postojowych**

Suma miejsc parkingowych wynikających z zapisów MPZP:

51+6= 57 miejsc postojowych.

Ilość projektowanych miejsc postojowych w sumie na działkach wchodzących w zakres opracowania i oznaczonych odpowiednim symbolem dla przedmiotowej inwestycji to: **59 miejsc postojowych.**

Warunek MPZP o minimalnej ilości miejsc postojowych dla terenu 2UP został spełniony.

Pozostałe miejsca postojowe zlokalizowane są na działkach 1590/37 i 1403/37 – 14 miejsc postojowych i stanowią uzupełnienie do projektu odrębnym opracowaniem.

b) Działka nie jest wpisana do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków

c) Nie stwierdza się wpływu eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego i teren opracowania nie mieści się w granicach terenu górniczego.

d) Nie stwierdza się cech istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu budowlanego i jego otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

6. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI O DROGACH POŻAROWYCH ORAZ PRZECIWPOŻAROWYM ZAOPATRZENIU W WODĘ, WRAZ Z ICH PARAMETRAMI TECHNICZNYMI;

Minimalne odległości pomiędzy rozpatrywanym budynkiem a obiektami na działkach sąsiednich zostały zachowane. Uwzględniając rodzaj elementów budowlanych z jakich został zaprojektowany budynek oraz budynki sąsiednie (NRO) usytuowanie przedmiotowego budynku należy uznać za zgodne z warunkami technicznymi dot. usytuowania ze względu na bezpieczeństwo pożarowe. Warunek dostępu dłuższej elewacji do drogi pożarowej jest spełniony. Funkcję drogi pożarowej spełnia ul. Tuwima.

Ze względu na brak infrastruktury w zaopatrzenia w wodę do celów pożarowych **odrębnym opracowaniem** projektuje się zbiornik na wodę do celów pożarowych z infrastrukturą umożliwiającą prawidłowe z niej korzystanie zlokalizowane na działce **1590/37** wraz z przebudową sieci wodociągowej kolidującej z inwestycją.

Więcej danych wynikających ze specyfiki warunków pożarowych zawarto w części technicznej projektu budowlanego w opisie warunków ochrony przeciwpożarowej

7. INNE NIEZBĘDNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB ROBÓT BUDOWLANYCH

Projekt zagospodarowania terenu obejmuje również projekt placu zabaw. Proponowane sprzęty placu zabaw zostały oznaczone w części graficznej w niniejszym projekcie literami alfabetu w następującej kolejności:

P1	AUTKO	Wymiary: 150 x 252 cm, Wysokość całkowita 160 cm
P2	TABLICA DO RYSOWANIA	Wymiary: 131 x 131 cm, Wysokość całkowita :140 cm
P3	PANEL SKLEPIK	Wymiary: 29 x 112 cm, Wysokość całkowita 180 cm
P4	DOMEK	WYMIARY: 193 x 259 cm, Wysokość całkowita 218 cm
P5	BUJAK 1	Wymiar: 88 x 30 cm Wysokość całkowita 85 cm
P6	BUJAK 2	Wymiar: 88 x 30 cm Wysokość całkowita 85 cm
P7	BUJAK 3	Wymiar: 77 x 181 cm Wysokość całkowita 105 cm
P8	HUŚTAWKA CHYBOTKA	Wymiar: 291 x 37 cm Wysokość całkowita 114 cm
P9	HUŚTAWKA WAHADŁOWA	Wymiar: 217 x 378 cm Wysokość całkowita 245 cm
P10	TRAMPOLINA	Wymiary 150 x 150 cm
P11	CIUCHCIA	Wymiary 94 x 196 cm Wysokość całkowita 147 cm
P12	HUŚTAWKA POTRÓJNA WAHADŁOWA	Wymiar185 x 640 cmWysokość całkowita 244 cm
P13	PIRAMIDA WSPINACZKOWA	Wymiar 449 x 449 cm Wysokość całkowita 200 cm
P14	KARUZELA	Wymiar 174 x 174 cm Wysokość całkowita 60 cm
P15	ZESTAW DWUWIEŻOWY Z MOSTKIEM	W y m i a r y 262 x 296 cm Wysokość całkowita 288 cm
P16	DRAŻKI DO PRZEWROTÓW NA PLAC ZABAW	Wymiary 9 x 369 cm Wysokość całkowita 170 cm

Nawierzchnia placu zabaw syntetyczna - poliuretanowa, gr 13mm. Nawierzchnia przepuszczalna dla wody, o zwartej strukturze, o przeznaczeniu do pokrywania nawierzchni placów zabaw. Nawierzchnia układana mechanicznie, bezspoinowo, przy pomocy rozkładarki mas poliuretanowych, a następnie pokrywana warstwą użytkową, którą stanowi system poliuretanowy zmieszany z granulatem EPDM. Powierzchnia placu zabaw to

554 m2. Uwzględniono normatywne odległości od granic i od okien budynków przeznaczonych na pobyt ludzi. Montaż elementów zabawowych wykonać zgodnie z instrukcją producenta (płytkie fundamentowanie).

Ponadto projektuje się elementy małej architektury towarzyszącej założeniu ławki i parkowe kosze na śmieci.

8. INFORMACJE O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU.

Obszar oddziaływania obiektu zawiera się w obszarze opracowania. Oddziaływanie wyznaczono na podstawie Warunków Technicznych.

- par. 12, pkt. 1 dotyczącego odległości budynku od granicy działek - obszar oddziaływania nie wykracza poza granice przedmiotowej działki.

- par. 271, pkt. 1 dotyczącego odległości między budynkami ze względów pożarowych - obszar oddziaływania nie wykracza poza granice przedmiotowej działki.

- budynek spełnia zapisy par. 13 oraz 57-60 dotyczące przesłaniania, oświetlenia i nasłonecznienia - obszar oddziaływania nie wykracza poza granice przedmiotowej działki.

- par. 18 i 19 – odnośnie odległości wydzielonych miejsc postojowych od budynków oraz granic działek budowlanych - projektowane miejsce postojowe zlokalizowane jest w odległościach od granic sąsiednich nieruchomości oraz istniejących budynków zgodnie z przepisami.

Całość zakresu inwestycji nie oddziałuje negatywnie na otaczające środowisko i nie narusza interesu osób trzecich. Zachowane zostaną warunki ochrony środowiska wynikające z ustawy Prawa Ochrony Środowiska.

.....
(projektował)

.....
(sprawdził)