

CZĘŚĆ OPISOWA DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

DLA PROJEKTU PRZEDSZKOLA GMINNEGO WRAZ Z INFRAKTRUKTURĄ
TOWARZYSZĄCĄ ORAZ ROZBIÓRKĄ GARAŻY BLASZANYCH W KOBIORZE
W RAMACH INWESTYCJI PN. "BUDOWA PRZEDSZKOLA 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 dla 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 1 minuta 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 – miejsc postojowych i stanowią uzupełnienie 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	Wymiar 185 x 640 cm Wysokość 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)