



Ministerstwo Rodziny,
Pracy i Polityki Społecznej

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU





Spis Treści

1 SPIS RYSUNKÓW.....	3
2 INFORMACJE I DANE OGÓLNE PRZEDMIOTU OPRACOWANIA.....	3
2.1 Dane ogólne.....	3
2.2 Podstawa opracowania.....	3
3 ZAGADNIENIA OGÓLNE.....	4
3.1 Zgodność robót z dokumentacją projektową.....	4
3.2 Standard.....	4
3.3 Prowadzenie robót budowlanych.....	5
4 OPIS TECHNICZNY.....	5
4.1 Przedmiot inwestycji, a w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany – zakres całego zamierzenia, a w razie potrzeby kolejność realizacji obiektów.....	5
4.2 Istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu z opisem projektowanych zmian, w tym rozbiórek obiektów i obiektów przeznaczonych do dalszego użytkowania;.....	8
4.3 Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu, w tym urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi, układ komunikacyjny, w tym określający parametry techniczne dróg pożarowych, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu zapewniające przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, ukształtowanie terenu i zieleni w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu;.....	10
4.4 Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej lub terenu, jak: powierzchnia zabudowy projektowanych i obiektów budowlanych, powierzchnie dróg, parkingów, placów i chodników, powierzchnia zieleni lub powierzchnia biologicznie czynna oraz innych części terenu, niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	15
4.5 Realizacja innych wymagań zawartych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr XVI/172/04 z dnia 6 lutego 2004 r.....	17
4.6 Dane informujące, czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	19
4.7 Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w granicach terenu górniczego;.....	20
4.8 Informacja i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.....	20
5 UWAGI KOŃCOWE.....	22



OPIS TECHNICZNY
DO PRZEBUDOWA, ROZBUDOWA, NADBUDOWA BUDYNKU NA
POTRZEBY CENTRUM OPIEKUŃCZO – MIESZKALNEGO
ul. Poprzeczna 18, 05-230 Kobyłka,
dz. ewid. nr 160/2,168/3, 168/4 obręb 35

1 SPIS RYSUNKÓW

Nr rys.	Nazwa rysunku	Skala
A1-01	Projekt zagospodarowania terenu	1/500
A1-02	Projekt zagospodarowania terenu	1/250
A1-03	Projekt toru treningowego dla osób niepełnosprawnych	1/100

2 INFORMACJE I DANE OGÓLNE PRZEDMIOTU OPRACOWANIA

2.1 Dane ogólne

- **OBIEKT:** PRZEBUDOWA, ROZBUDOWA, NADBUDOWA BUDYNKU NA POTRZEBY CENTRUM OPIEKUŃCZO – MIESZKALNEGO
- **TEREN:** Teren stanowiący przedmiot opracowania obejmuje działki o nr ewid. 160/2,168/3, 168/4 obręb 35
- **ADRES:** ul. Poprzeczna 18, 05-230 Kobyłka
- **INWESTOR:** POWIAT WOŁOMIŃSKI, UL. PRĄDZYŃSKIEGO 3; 05-200 WOŁOMIN
- **JEDNOSTKA PROJEKTOWA:** KOMBUD Rafał Marciniak, ul. Brużycza 38;
95-070 Aleksandrów Łódzki

2.2 Podstawa opracowania

- Umowa z inwestorem,
- MPZP,
- Plan sytuacyjno-wysokościowy w skali 1:500,
- Uzgodnienia z inwestorem, projekt koncepcyjny,
- Wizja lokalna w terenie,
- Obowiązujące normy i przepisy,
- Opinia geotechniczna określająca warunki geotechniczne w miejscu projektowanej przebudowy, rozbudowy oraz nadbudowy budynku na potrzeby centrum Opiekuńczo-mieszkalnego w Kobyłce przy ul. Poprzecznej 18 z listopada 2020r.



3 ZAGADNIENIA OGÓLNE

3.1 Zgodność robót z dokumentacją projektową

Dane, wymagania i ilości wyszczególnione choćby w jednym dokumencie stanowiącym część dokumentacji projektowej są obowiązujące dla Wykonawcy tak, jakby były w całej dokumentacji. Wszystkie roboty i materiały mają być zgodne z dokumentacją projektową, ustaleniami z Inwestorem a także z innymi obowiązującymi przepisami.

Wykonawca jest zobowiązany do uwzględnienia przy opracowywaniu oferty wszelkich informacji zawartych w dokumentacji i innych dokumentach przekazanych przez Zamawiającego, jak również zobowiązany jest do zawarcia w ofercie wszystkich, nieprzewidzianych w dokumentacji, a mających zdaniem Wykonawcy wpływ na cenę elementów, koniecznych do poprawnego, zgodnego z wiedzą techniczną, funkcjonowania obiektu i pełnego zrealizowania zadania. W wypadku jakichkolwiek niejasności obowiązkiem oferenta jest kontakt z Zamawiającym w celu ich wyjaśnienia.

Wszystkie roboty i materiały muszą być zgodne z dokumentacją projektową, ustaleniami z Zamawiającym, a także z innymi obowiązującymi przepisami.

Należy uwzględniać instrukcje producenta materiałów oraz przepisy związane i obowiązujące, w tym również te, które uległy zmianie lub aktualizacji. W przypadku istnienia norm, atestów, certyfikatów, instrukcji ITB, aprobat technicznych, świadectw dopuszczenia nie wyszczególnionych w niniejszej dokumentacji, a obowiązkowych do stosowania Wykonawca ma obowiązek stosowania się do ich treści i postanowień.

3.2 Standard

Użyte w dokumentacji projektowej i specyfikacjach technicznych nazwy firm, wyrobów budowlanych czy technologii należy traktować w myśl art. 29 ust. 3 ustawy "Prawo zamówień publicznych" jako informację nt. oczekiwanego standardu poziomu jakości, a nie ściśle jako wyrób konieczny do użycia. Możliwe jest zastosowanie innych równoważnych wyrobów budowlanych i technologii, których zastosowanie zagwarantuje spełnienie warunków podstawowych (art. 5 ust. Prawo Budowlane, ustawa o wyrobach budowlanych) oraz pozwoleń na zachowanie standardu i poziomu jakości równoważnego, lub nie gorszego od określonego w projekcie i specyfikacjach. Wykonawca ma prawo wnioskować o zastosowanie rozwiązań własnych, pod warunkiem, że nie zostanie obniżony określony w projekcie standard. Wprowadzone rozwiązania techniczne i materiałowe nie mogą pociągać za sobą zwiększenia kosztów inwestycji ani zmieniać zasadniczych rozwiązań projektowych i muszą uzyskać akceptację Inwestora.

Jeżeli zastosowane rozwiązania wiążą się z koniecznością wprowadzenia zmian w dokumentacji, strona wnioskująca ponosi pełną odpowiedzialność formalną i finansową za dokonanie tych zmian w projekcie, w tym za koordynację międzybranżową oraz uzyskanie niezbędnych uzgodnień i pozwoleń.

Zabezpieczenie interesów osób trzecich. Wykonawca jest odpowiedzialny za przestrzeganie obowiązujących przepisów oraz powinien zapewnić ochronę własności publicznej i prywatnej.

Wykonawca jest zobowiązany do szczegółowego oznaczenia instalacji i urządzeń, zabezpieczenia ich przed uszkodzeniem.



3.3 Prowadzenie robót budowlanych

Przed przystąpieniem do robót, Wykonawca zapozna się z dokumentacją, oceni jej czytelność, spójność (dokumentacja rozumiana jako łączna całość: opis, rysunki opracowania branżowe powiązane z robotami), jej wzajemne skoordynowanie, a o wszelkich zauważonych uwagach powiadomi Nadzór autorski.

Nie wolno rozpoczynać żadnych prac przed zapoznaniem się z całością dokumentacji (opis, rysunki, opracowania branżowe powiązane z robotami). Zgłoszenie rozbieżności w trakcie lub po wykonaniu elementu nie będzie uznawane jako wpływające na koszt i termin realizacji.

Wykonawca nie może realizować zauważonych błędów w Dokumentacji Projektowej, a o ich wykryciu powinien natychmiast powiadomić Pracownię Projektową.

Wszelkie roboty prowadzone będą zgodnie z polskimi przepisami i normami. W miejscach, w których projekt określa wymagania ostrzejsze od wymagań normowych, obowiązują wymagania stawiane w projekcie, co musi zostać uwzględnione w ofercie. Wszelkie roboty będą prowadzone zgodnie z instrukcjami producentów materiałów i wyrobów.

Budynek objęty opracowaniem należy wykonać w technologii budynku pasywnego co wiąże się z eliminowaniem mostów termicznych zgodnie ze sztuką budowlaną w zakresie budownictwa pasywnego.

Budynek objęty niniejszym opracowaniem należy wykonać jako budynek przyjazny osobom niepełnosprawnym, co wiąże się z zastosowaniem rozwiązań ujętych w załączonym dokumencie **"STANDARDY DOSTĘPNOŚCI BUDYNKÓW DLA OSÓB Z NIEPEŁNOSPRAWNOŚCIAMI"**. **Wszystkie zawarte w nim wytyczne mają na celu likwidowanie wszelkich barier architektonicznych.**

Prace budowlane prowadzone w ramach przedmiotowego zadania dotyczącego Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego, w szczególności w ramach zagospodarowania terenu, należy skoordynować z pracami prowadzonymi w ramach zadania **„BUDOWY NOWEJ SIEDZIBY POWIATOWEGO ŚRODOWISKOWEGO DOMU SAMOPOMOCY TYPU „A”** „, z uwagi na lokalizację obiektu w ścisłej granicy działek nr 160/2 i 161.

4 OPIS TECHNICZNY

4.1 Przedmiot inwestycji, a w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany – zakres całego zamierzenia, a w razie potrzeby kolejność realizacji obiektów.

4.1.1 Przedmiot inwestycji

Niniejsze opracowanie obejmuje projekt budowlany zagospodarowania terenu na działce nr ewid. 160/2,168/3, 168/4 obręb 35 w miejscowości Kobyłka powiat Wołomiński.



PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przedmiotowy teren przylega od strony północnej bezpośrednio do drogi publicznej ul. Poprzecznej. Teren jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr XVI/172/04 z dnia 6 lutego 2004 r.

Obsługa komunikacyjna odbywa się bezpośrednio od strony ul. Poprzecznej – budynek usytuowany wzdłuż drogi, a działka przylega do działki drogowej. Główny wjazd na posesję przewidziano poprzez działkę 168/3 (w jej głębi), poprzez budowę nowego zjazdu indywidualnego z ul. Poprzecznej (według odrębnego opracowania) o szerokości 5,00m, od strony północnej granicy działki 168/3. Dodatkowo, na dz. 168/3 znajdują się istniejące miejsca parkingowe oraz będzie zlokalizowany fragment drogi pożarowej obsługujący przedmiotowy budynek.

Wejście piesze do budynku (wraz z obsługą osób niepełnosprawnych) ustanowiono od strony północnej, bezpośrednio od str. ul. Poprzecznej.

Teren inwestycji jest płaski, bez znaczącej różnicy poziomów. Rzędne terenu na poziomie 95.4 – 95.6m n.p.m.

Dla całości inwestycji przewiduje się 17 stanowisk postojowych. W tym celu projektuje się nowe miejsca postojowe zlokalizowane z boku budynku od strony wschodniej w ramach wiaty z dwupoziomowymi platformami parkingowymi, z miejscami niezależnymi z przegłębieniem. Szczegóły rozwiązania w ramach Projektu Technicznego.

Pojemniki na odpady, z możliwością ich segregacji, znajdować się będą po wschodniej stronie budynku, w odległości <75m od najdalszego wejścia do budynku. Na granicy działki inwestycyjnej nr 160/2 oraz 168/3 (przeznaczonej na istniejące miejsca postojowe wraz wewnętrzną drogą manewrową (w tym również drogę pożarową).

Nie naruszony zatem zostaje § 22 Warunków Technicznych definiujący odległość miejsca do gromadzenia odpadów od działki budowlanej.

Do działki doprowadzone są istniejące przyłącza z sieci miejskiej:

- wodociągowe,
- kanalizacji sanitarnej,
- gazowe,
- kablowe,
- kanalizacja deszczowa – jako projektowana ze szczelnym zbiornikiem retencyjnym z przeznaczeniem na podlewanie terenów zielonych.

4.1.2 Zakres całego zamierzenia

Celem inwestycji jest dostosowanie budynku na potrzeby Centrum Opiekuńczo – Mieszkalnego. Centrum Opiekuńczo-Mieszkalne to oferta skierowana do osób wymagających opieki ze znacznym i umiarkowanym stopniem niepełnosprawności fizycznej i intelektualnej, zapewniająca troskliwą dzienną i całodobową opiekę. Miejsce powstanie w celu zaspokajania potrzeb osób z niepełnosprawnościami zamieszkałych na terenie powiatu wołomińskiego.

Misją Centrum będzie świadczenie usług opiekuńczych i integracja osób ze znacznym i umiarkowanym stopniem niepełnosprawności oraz pomoc w ich usamodzielnieniu i powrocie do aktywności oraz dbanie o jak najlepszą kondycję społeczną, fizyczną i intelektualną.



PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Ośrodek będzie oferował kameralne warunki pobytu.

Budynek i jego otoczenie zostanie w pełni dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych, tak ruchowo jak i niewidomych, niedowidzących, niesłyszących itp.

W budynku, w którym planowane jest utworzenie Centrum funkcjonuje przychodnia lekarska, z którą powiat wołomiński jako właściciel nieruchomości zawarł wieloletnią umowę najmu pomieszczeń. Przychodnia nie jest objęta opracowaniem i będzie funkcjonowała niezależnie od Centrum, będzie miała oddzielne wejście, rozliczenia mediów.

Zakres projektów w poszczególnych branżach określa poniższa tabela:

W ZAKRESIE PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO	
Dział	Nazwa opracowania
TOM 1	Dokumenty formalno-prawne (tu będzie wszystko oprócz naszej dokumentacji)
TOM 2	Projekt zagospodarowania terenu
TOM 3	Projekt instalacji zewnętrznych
TOM 4	Projekt architektoniczno-budowlany

W ZAKRESIE PROJEKTU TECHNICZNEGOZ	
Dział	Nazwa opracowania
TOM 1	Dokumenty formalno-prawne
TOM 2	Projekt zagospodarowania terenu
TOM 3	Projekt architektoniczny
TOM 4	Projekt technologii
TOM 5	Projekt konstrukcji
TOM 6	Projekt wewnętrznych i zewnętrznych instalacji sanitarnych
TOM 7	Projekt wewnętrznych i zewnętrznych instalacji elektrycznych

Szczegółowe rozwiązania wg opracowań branżowych jak w tabeli.

4.1.3 Kolejność realizacji obiektów

1. Rozbiórka elementów budynku istniejącego w zakresie niezbędnym do realizacji celu wraz z oczyszczeniem terenu,
2. Budowa zbiornika przeciwpożarowego
3. Budowa zbiornika do retencji wód opadowych wraz zewnętrzną kanalizacją deszczową.
4. Realizacja budynku wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną wewnętrzną,
5. Ukształtowanie terenu,
6. Budowa drogi pożarowej, dojazdu, miejsc parkingowych,



PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

7. Mała architektura, oświetlenie terenowe i ogrodzenie terenu,
8. Zieleń,

4.2 Istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu z opisem projektowanych zmian, w tym rozbiórek obiektów i obiektów przeznaczonych do dalszego użytkowania;

4.2.1 Opis stanu istniejącego działki

Inwestycja będąca przedmiotem opracowania zlokalizowana jest we wschodniej części miejscowości Kobyłka w powiecie Wieluńskim przy ul. Poprzecznej. Położona jest w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niemniej objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr XVI/172/04 z dnia 6 lutego 2004 r. Teren objęty Inwestycją objęty procedurą pozwolenia na budowę złożony jest z trzech działek o nr 160/2 (dla inwestycji kubaturowej), 168/3 i fragmentu dz. 168/4 (dla inwestycji komunikacji kołowej) obr 35. Od strony północnej bezpośrednio graniczy on z drogą publiczną, tj. ul. Poprzeczną. Z pozostałych stron teren przylega do dz. budowlanej nr 169, 161 (dz. własna Inwestora), 137/1, 159, 119 z czego cztery ostatnie są zabudowana budynkami gospodarczymi oraz mieszkalnym jednorodzinnym.

Przedmiotowa działka jest kształcie zbliżonym do kwadratu o wymiarach średnio około 45,5x45m o charakterze płaskim. Teren inwestycji jest płaski, bez znaczącej różnicy poziomów. Rzędne terenu na poziomie 95.4 – 95.6m n.p.m.

Działka ogrodzona, porośnięta trawą i zadrzewiona, zabudowana budynkiem mieszkaniowym jednorodzinnym wraz z przychodnią lekarską przeznaczonym do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy.

Teren inwestycyjny posiada zjazd z drogi publicznej, tj. z ul. Poprzecznej (w północnej części działki). Niemniej jednak, póki co droga ma charakter nieformalny, bez wyraźnie zaznaczonego pasa jezdni. W przypadku uregulowania ww drogi należy uzgodnić prawidłowy zjazd z drogi publicznej z jej zarządcą.

Do działki doprowadzone są istniejące przyłącza z sieci miejskiej:

- wodociągowe,
- kanalizacji sanitarnej,
- gazowe,
- złącze kablowe,

Na działce znajduje się wolnostojący budynek o funkcji przychodni lekarskiej z częścią mieszkalną. Obecnie budynek nie jest użytkowany za wyjątkiem części przychodni lekarskiej zajmującej północno-wschodnią część parteru. Ta część budynku nie jest objęta pracami adaptacyjnymi i ma w niej



PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dalej funkcjonować przychodnia.

Budynek powstał w latach 90-tych ubiegłego wieku i był kilkakrotnie przebudowywany i rozbudowywany. Obiekt o trzech kondygnacjach nadziemnych, niepodpiwniczony, w dobrym stanie technicznym. Konstrukcja budynku tradycyjna, murowana ze stropami prefabrykowanymi typu DZ. Dachy o konstrukcji drewnianej z poszyciem z blachy stalowej. Budynek częściowo ocieplony.

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- Centralne ogrzewanie z centralnego węzła z gazowymi kotłami,
- Wodę zimną z wodociągu miejskiego,
- Wodę ciepłą z wymiennika w węźle cieplnym,
- Elektryczną, Gazową.

Budynek jest w dobrym stanie technicznym, a ze względu na dotychczasową funkcję przychodni lekarskiej posiada rozbudowane instalacje wodociągowe i kanalizacji sanitarnej.

Inwestycja znajduje się na dużej działce (2209 m) z parkingiem oraz częścią ogrodową.

W zadbanym ogrodzie liczne drzewa, oczko wodne, polana itp. urządzenia.

Bezpośrednio z terenem inwestycji sąsiadują:

- działka o nr ewid. 160/13 - działka drogowa ul. Poprzecznej (po stronie północnej),
- działka o nr ewid. 168/4 - niezabudowana (po stronie wschodniej),
- działka o nr ewid. 169 - niezabudowana (po stronie południowej),
- działka o nr ewid. 161 - zabudowana budynkiem gospodarczym przeznaczonym do wyburzenia – wg odrębnego opracowania (po stronie południowej),
- działka o nr ewid. 137/1- zabudowana budynkiem gospodarczym (po stronie południowej),
- działka o nr ewid. 119, 159 - działki zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny (po stronie zachodniej),

W danym przypadku są to najbliższe działki budowlane otaczające teren objęty procedurą pozwolenia na budowę.

4.2.2 Warunki gruntowo-wodne

Teren planowanej inwestycji położony jest obrębie mezoregionu Równiny Wołomińskiej. Powierzchnia nieruchomości, w granicach których wykonano prace badawcze, jest stosunkowo płaska. Rzędne terenu lokują się na wysokości około 95,6 – 95,7 m n.p.m. i wznoszą się w kierunku wschodnim.

Na obszarze badanego terenu stwierdzono występowanie gruntów rodzimych oraz antropogenicznych. Miąższość gruntów antropogenicznych wynosi 1,2 – 1,4 m. Są to nasypy niekontrolowane, zbudowane z gleby, piasku oraz gruzu. Grunty rodzime reprezentowane są przez czwartorzędowe piaski eoliczne, osadzone na plejstocenijskich gruntach zastoiskowych – pyłach, iłach oraz szarych piaskach występujących pod warstwą gruntów spoistych.

W trakcie prowadzonych prac geotechnicznych stwierdzono występowanie zwierciadła wód



PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

podziemnych na głębokości wynoszącej 1,40- 1,45 m p.p.t. Zwierciadło ma charakter swobodny.

W celu określenia warunków geotechnicznych w podłożu projektowanej inwestycji, wydzielono warstwy geotechniczne obejmujące grunty charakteryzujące się zbliżonymi właściwościami fizycznymi i mechanicznymi. Przy wydzielaniu warstw geotechnicznych uwzględniono również stratygrafię stwierdzonych osadów.

Ewentualne masy ziemne zostaną zagospodarowane w trakcie realizacji inwestycji przez kierownika budowy w ramach nowego ukształtowania terenu lub w miejscu wskazanym przez Inwestora.

4.3 Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu, w tym urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi, układ komunikacyjny, w tym określający parametry techniczne dróg pożarowych, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu zapewniające przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, ukształtowanie terenu i zieleni w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu;

4.3.1 Projektowane zagospodarowanie terenu

W ramach przedmiotowej działki nr ewid. 160/2 obręb 35 w miejscowości Kobyłka (powiat Wołomiński) projektuje się przebudowę istniejącego, wolnostojącego budynku o funkcji przychodni lekarskiej z częścią mieszkalną. Obecnie budynek nie jest użytkowany za wyjątkiem części przychodni lekarskiej zajmującej północno-wschodnią część parteru. Ta część budynku nie jest objęta pracami projektowymi, pozostaje bez zmian i ma w niej dalej funkcjonować przychodnia. Pozostała część budynku zostanie przebudowana i dostosowana aktualnie obowiązujących norm i przepisów. Budynek nie jest podpiwniczony. „Zero budynku” przyjmuje się na poziomie aktualnym budynku wyższego tj. 96,14m n.p.m.. Średni poziom terenu przed wejściem występuje na rzędnej 95,74m -95,68m n.p.m. Do budynku prowadzą 3 stopnie schodowe o sumarycznej wysokości 45cm. Dla zapewnienia dostępności dla osób niepełnosprawnych i pokonania wysokości 40cm przewiduje się niezadaszoną pochylnię dla osób niepełnosprawnych o nachyleniu 8%. Przed pochylnią należy wykonać wypłaszczenie o rozmiarza 1,5x1,5m. Z tego wypłaszczenia (północno -zachodni narożnik budynku) przewiduje się również rampę dostawczo/rozładunkową dla potrzeb dostaw cateringu.

W celu poprawy jakości funkcjonowania nowego obiektu a także ze względu na bezpieczeństwo pożarowe do budynku dobudowuje się dwie klatki schodowe z których:

- pierwsza (po zachodniej stronie obiektu), zintegrowana z wejściem głównym do budynku stanowi główny ciąg komunikacji pionowej w obiekcie,
- druga (po wschodniej stronie obiektu) pełniąc wyłącznie funkcję ewakuacyjną.

Główną część bryły stanowi budynek istniejący. Jego część środkowa ze względu na potrzeby użytkowe (pełna wysokość pomieszczenia) zostanie podwyższona i przekryta dachem dwuspadowym o kącie nachylenia 30st. - zgodnie z zaleceniami MPZP. Część ta stanowi większość i zasadniczą część elewacji



PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

frontowej dzięki czemu zachowany zostaje ład przestrzenny ul. Poprzecznej. Nowo dobudowane części przekryte zostaną płaskim stropodachem o wysokościach odpowiednio:

- nad pierwszą klatką schodową (po zachodniej stronie obiektu), ponad trzecią kondygnacją,
- nad drugą klatką schodową (po wschodniej stronie obiektu) ponad drugą kondygnacją,

Zastosowanie w tej niewielkiej części budynku dachu płaskiego pozwoli na pełne wykorzystanie jego trzeciej kondygnacji bez nadmiernego podwyższania obiektu poprzez kolejne dachy wielospadowe o wysokim współczynniku kąta nachylenia.

Projektowany budynek nie wchodzi w kolizję z elementami sąsiednich działek i ewentualnych budynków na nich występujących i nie ogranicza w żaden sposób możliwości innego ich zagospodarowania.

Wjazd na teren posesji przewidziano od strony wschodniej poprzez wewnętrzną drogę pożarową i zjazd z ul. Poprzecznej (wg odrębnego opracowania).

Teren pozostanie ogrodzony od strony południowej i zachodniej – ogrodzenie istniejące. Pozostałe ogrodzenie nieruchomości zostanie zdemonstrowane i wykonane zostanie ponownie ogrodzona w sposób ażurowy, elementami systemowymi. Szczegóły wg Projektu Technicznego.

Teren w większości pozostanie jako zielony. Utwardzenia kostką granitową gr. 8-10cm będą realizowane jedynie jako niezbędne dojścia i zjazd do garażu.

W ramach infrastruktury towarzyszącej dla przedmiotowej działki przewiduje się występowanie:

- zbiornika przeciwpożarowego,
- zbiornika retencyjnego na wodę deszczową,
- miejsca do gromadzenia odpadów z możliwością ich segregacji w północno-wschodnim narożniku działki w odległości > 10m od najbliższych okien budynku.
- dojścia do miejsca gromadzenia odpadów,

Wejście do budynku zaprojektowane zostało od strony północnej (ul. Poprzeczna), w parterze, w zachodniej części budynku. Dodatkowo, również od str. północnej, w części środkowej budynku, zaprojektowano drugorzędne wejście dla personelu obiektu. Budynek wyposażony zostanie w windę, która zapewni osobom niepełnosprawnym ruchowo dotarcie do każdego poziomu obiektu a także w znaczący sposób poprawi wygodę użytkową placówki.

W momencie budowy bryły klatki ewakuacyjnej wschodniej, należy zwrócić szczególną uwagę , podziemną infrastrukturę techniczną w postaci przewodu kanalizacji sanitarnej. Przed przystąpieniem do budowy klatki, ww przewód należy zabezpieczyć rurą osłonową dwudzielną zgodnie z instalacji sanitarnej. Możliwe zbliżenie do przewodu.

Na działce funkcjonują istniejące przyłącza do sieci miejskich:

- wodociągowe,
- kanalizacji sanitarnej,
- elektroenergetycznej (złącze kablowe) ,
- gazowej (na potrzeby ogrzewania budynku) .

Dokładny opis budynku zawarty jest w TOMIE III – w projekcie architektoniczno-budowlanym.



PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Teren inwestycji jest płaski, bez znaczącej różnicy poziomów. Rzędne terenu na poziomie 95.4 – 95.6m n.p.m. Rzędna „zera” budynku przyjęta została na poziomie istniejącym w budynku wyższym tj. 96.14 m n.p.m.

Ze względu na brak zmian w ukształtowaniu terenu nie zmienia naturalnego spływu wód opadowych i tym samym nie doprowadza się do zrzutu wód opadowych na działki sąsiednie (zgodnie z § 29 Warunków Technicznych). Zatem przewidywane prace budowlane nie wpłyną na sposób zagospodarowania sąsiednich działek.

Dla całości inwestycji przewiduje się 17 stanowisk postojowych. W tym celu projektuje się nowe miejsca postojowe zlokalizowane z boku budynku od strony wschodniej w ramach wiaty z dwupoziomowymi platformami parkingowymi, z miejscami zależnymi w tym:

- 16mp bezpośrednio na platformach w układzie 2mp. na 8 platformach.
- 1mp dla osób niepełnosprawnych na poziomie terenu.

Szczegóły rozwiązania w ramach Projektu Technicznego.

Nie rozpatruje się odległości mp. od granic działki ze względu na fakt dysponowania nieruchomościami na cele budowlane działkami nr 168/3 i 168/4 przez jednego Inwestora. Nie naruszony zatem zostaje § 19 Warunków Technicznych definiujący odległość miejsc postojowych od granicy działki budowlanej.

Pojemniki na odpady, z możliwością ich segregacji, znajdować się będą po wschodniej stronie budynku, w odległości <75m od najdalszego wejścia do budynku. Na granicy działki inwestycyjnej nr 160/2 oraz 168/3 (przeznaczonej na istniejące miejsca postojowe wraz wewnętrzną drogę manewrową (w tym również drogę pożarową).

Nie naruszony zatem zostaje § 22 Warunków Technicznych definiujący odległość miejsca do gromadzenia odpadów od działki budowlanej.

4.3.2 Projektowane urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi,

Zbiornik przeciwpożarowy - w celu zapewnienia odpowiedniej ilości wody do akcji pożarowej, niezależnie od możliwości sieci wodociągowej, zaprojektowano szczelny podziemny przeciwpożarowy zbiornik wodny o pojemności 200m³. Lokalizacja zbiornika częściowo pod częścią manewrową drogi pożarowej, częściowo w terenie zielonym. Konstrukcji zbiornika umożliwi ruch i postój pojazdów o masie co najmniej 20ton,

Wszelkie ubytki wody w zbiorniku są uzupełniane wodą z sieci wodociągowej, poprzez projektowane zasilenie zbiornika w wodę, uzupełnienie w wodę będzie realizowane przez zwór automatyczny połączony z pływakiem.

Wymiary geometryczne (zewnętrzne) zbiornika 6,36x15,36x3,25 m. Górna krawędź zbiornika posadowiona poniżej linii przemarzania gruntu. Dodatkowo zbiornik wyposażono w:

- dwa stanowiska czerpania wody, usytuowano w odległości nie większej niż 2,0m od punktu poboru wody oraz w odległości (stanowisko bliższe) 16,1m od chronionego budynku każde o wymiarach 4,5mx12m,
- dwa punkty czerpania wody zakończone hydrantem naziemnym DN100.



PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Miejsce gromadzenia odpadów - utwardzona przestrzeń o wym. 2,30m x 5,00m we wschodniej części działki, wzdłuż drogi pożarowej i ogrodzenia.

4.3.3 Układ komunikacyjny, w tym określający parametry techniczne dróg pożarowych, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu zapewniające przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę,

4.3.3.1 Układ komunikacyjny

Dojazd do nieruchomości zapewniony zostanie poprzez istniejący zjazd z ul. Poprzecznej przewidziany do uzgodnienia i przebudowy na etapie projektowania ul. Poprzecznej, wg odrębnego opracowania.

4.3.3.2 Parkowanie

Dla całości inwestycji przewiduje się 17 stanowisk postojowych. W tym celu projektuje się nowe miejsca postojowe zlokalizowane z boku budynku od strony wschodniej w ramach wiaty z dwupoziomowymi platformami parkingowymi, z miejscami niezależnymi z przegłębieniem. Obliczenia zapotrzebowania w miejsca postojowe przedstawiono w pkt. 4.5.2.3

4.3.3.3 Drogi pożarowe

Droga pożarowa dla budynku usługowego, niskiego ZL II jest prowadzona wzdłuż ściany północnej i wschodniej zapewniając dostęp do 30% obwodu budynku z uwagi na uwarunkowania lokalne, tj.:

- zachowanie drzew o wysokości >3m przed fasadą frontową budynku (wzdłuż dłuższego boku)
- wykorzystanie istniejącego budynku – brak możliwości innej lokalizacji na działce.

Ze względu na konieczność wjazdu z boku budynku na odległość większą niż 15m. Droga pożarowa kontynuowana będzie w głąb przedmiotowych działek i zakończona będzie układem drogowym w kształcie litery „T”, umożliwiającym prawidłowe nawrócenie wozu bojowego.

Zapotrzebowanie wody do zewnętrznego gaszenia pożaru dla projektowanego budynku zapewnione przez hydrant na miejskiej sieci wodociągowej w ul. Poprzecznej (przy północno-zachodnim narożniku działki) oraz wewnętrzny, podziemny zbiornik p.poż. zlokalizowany na terenie inwestycji.

4.3.4 Sieci i urządzenia uzbrojenia terenu

4.3.4.1 Instalacja wody zimnej

Projektowany budynek zasilany jest w wodę na cele socjalno - bytowe, przygotowanie ciepłej



PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

wody użytkowej, potrzeby instalacji c.o. oraz cele porządkowe z istniejącego przyłącza wodociągowego z istniejącej wodociągowej z rur DN80 mm zlokalizowanej na działce drogowej Inwestora nr 160/1 tj. ul. Poprzecznej.

4.3.4.2 Kanalizacja bytowa

Projektowany budynek przyłączony jest do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na działce drogowej Inwestora nr 160/1 tj. ul. Poprzecznej.

Szczegóły w Projekcie Technicznym branży sanitarnej.

4.3.4.3 Kanalizacja deszczowa

Ze względu na brak kanalizacji deszczowej miejskiej projektuje się wewnętrzną kanalizację deszczową od szczelnego zbiornika retencyjnego zlokalizowanego na terenie inwestycyjnym.

Szczegóły w Projekcie Technicznym branży sanitarnej.

4.3.4.4 Instalacje elektroenergetyczne

Projektowany budynek przyłączony jest do istniejącej sieci dystrybucyjnej zlokalizowanej na działce drogowej Inwestora nr 160/1 tj. ul. Poprzecznej.

Szczegóły w Projekcie Technicznym branży sanitarnej.

4.3.4.5 Instalacja gazu

Projektowany budynek przyłączony jest do istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej na działce drogowej Inwestora nr 160/1 tj. ul. Poprzecznej.

Szczegóły w Projekcie Technicznym branży sanitarnej.

4.3.4.6 Zbiornik przeciwpożarowy

Zbiornik przeciwpożarowy - niezależnie od możliwości sieci wodociągowej, zaprojektowano szczelny podziemny przeciwpożarowy zbiornik wodny o pojemności 200m³ zapewnia wymaganą ilość wody na budynek objęty opracowaniem o łącznej ilości 20l/s przez czas trwania akcji gaśniczej 2h.



PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

4.4 Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej lub terenu, jak: powierzchnia zabudowy projektowanych i obiektów budowlanych, powierzchnie dróg, parkingów, placów i chodników, powierzchnia zieleni lub powierzchnia biologicznie czynna oraz innych części terenu, niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

4.4.1 Charakterystyczne parametry techniczne – bilans terenu w stanie projektowanym (po rozbudowie, nadbudowie i przebudowie).

RODZAJ POWIERZCHNI	m ²	%
powierzchnia terenu dz. ewid. nr : • 160/2 = 2208,4 m ² • 168/3 = 546,9 m ² • 168/4 (frag.) = 431,0 m ²	3186,3 m ²	100,00%
powierzchnia zabudowy	893,63 m ²	28,05%
powierzchnia biologicznie czynna (min. 30%)	1156,29 m ²	36,29%
Powierzchnia zainwestowana (utwardzona)	1136,38 m ²	35,66%
Powierzchnia całkowita	1389,25 m ²	

• Powierzchnia zabudowy bud. COM	702,05 m ²
• Pow. zabud. bud. wiaty śmietnikowej	12,50 m ²
• Pow. zabud. drewnianym bud. sprzętu terenowego (obiekt gotowy, systemowy)	13,70 m ²
• Pow. zabud. istn. bud. warsztatowym (do wyburzenia wg odrębnego opracowania)	52,00 m ²
• Powierzchnia użytkowa	567,61 m ²
• Powierzchnia netto	800,99 m ²
• Powierzchnia całkowita	1 369,46 m ²
• Kubatura	5 083,00 m ³
• Wysokość budynku	10,45 m
• Wysokość elewacji frontowej budynku	10,66 m
• Wysokość ściany oddzielenia pożarowego od str. wschodniej	11,45 m
• Szerokość elewacji od frontu działki (wzdłuż ul. Poprzecznej)	19,90 m
• Liczba kondygnacji	3
• Liczba miejsc postojowych	17 mp

Uwaga!

Podana w projekcie powierzchnia użytkowa jest obliczona wg normy PN-ISO 9836

Zestawienie powierzchni netto budynku:



PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU



NAZWA	ZESTAWIENIE POWIERZCHNI [m ²]
Parter (bez części przychodni lekarskiej – poza opracowaniem)	315,86 m ²
Piętro I	353,58 m ²
Piętro II	131,55 m ²
Razem	800,99 m²

Zestawienie powierzchni wewnętrznej budynku:

NAZWA	ZESTAWIENIE POWIERZCHNI [m ²]
Parter (w tym część przych. lek. 247,00 m ² – poza opracowaniem)	635,8 m ²
Piętro I	408,8 m ²
Piętro II	162,0 m ²
Razem	1 206,6 m²

4.4.2 Charakterystyczne parametry techniczne - powierzchnia całkowita wg normy PN-ISO 9836

Zestawienie powierzchni całkowitej budynku:

NAZWA	ZESTAWIENIE POWIERZCHNI [m ²]
Parter (w tym poza opracowaniem 303,01m ²)	702,05 m ²
Piętro I	476,21 m ²
Piętro II	191,20 m ²
Razem	1 369,46 m²
Intensywność: Wskaźnik intensywności zabudowy dla dz. 160/2:	0,62
Wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu inwestycji:	0,43

Zestawienie powierzchni całkowitej wszystkich obiektów w ramach przedmiotowej inwestycji:

NAZWA	ZESTAWIENIE POWIERZCHNI [m ²]
Budynek COM	1 369,5 m ²
Wiata śmietnikowa	12,5 m ²
Drewniany budynek na sprzęt terenowy	13,7 m ²
Istn. bud. Warsztatowy (do wyburzenia wg odrębnego opracowania)	52,0 m ²
Platformy parkingowe	113,4 m ²
Razem	1 561,1 m²



PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Intensywność: Wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu inwestycji:	0,49
---	------

4.5 Realizacja innych wymagań zawartych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr XVI/172/04 z dnia 6 lutego 2004 r.

4.5.1 Rodzaj inwestycji

Teren działki, nr ewid. 160/2 w granicach inwestycji przeznacza na cele: usług nieuciążliwych - warunek spełniony.

Inwestycja obejmuje:

- przebudowę, rozbudowę i nadbudowę bud. mieszkalnego na Centrum Opiekuńczo-Mieszkalne - warunek spełniony.
- komunikacji wewnętrznej i utwardzonego placu dla pojemników do gromadzenia odpadów - warunek spełniony.

4.5.2 Warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu zgodne z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

4.5.2.1 Warunki i wymagania ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego

- **Linie zabudowy** – brak wyznaczonych linii. Obiekt realizowany w oparciu o budynek istniejący z poszanowaniem wyznaczonych linii zabudowy budynku sąsiedniego - warunek spełniony dla zachowania ładu przestrzennego.
- **Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – mini. 30% = **36%** - warunek spełniony.
- **Wskaźnik intensywności zabudowy** maks. 0,75 = **0,49** - warunek spełniony.
- **Maksymalna wysokość budynku usługowego wolnostojącego**: 3 kondyng. = 3 kondyng. - warunek spełniony.
- **Geometria dachu**: zaleca się stosowanie spadku połaci 30° – 45° = 30° (dla zasadniczej, dominującej części bryły) - warunek spełniony.

4.5.2.2 Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu, gruntów rolnych i leśnych

- Budynek nie emituje hałasu, który mógłby naruszać interesy osób trzecich.
- Planowana inwestycja nie narusza istniejącej zieleni.
- Odpady gromadzone będą w pojemnikach na odpady z możliwością ich segregacji w północno-wschodnim narożniku działki w odległości > 10m od najbliższych okien budynku.
- Ukształtowanie terenu nie narusza stosunków wodnych i tym samym nie zmienia naturalnego



PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

spływu wód opadowych (zgodnie z § 29 Warunków Technicznych).

4.5.2.3 Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji wynikające z obowiązujących przepisów.

- Planowana inwestycja obsługiwana będzie w oparciu o istniejące przyłącza, w tym:
 - przyłącze wodociągowe ,
 - przyłącze kanalizacyjne,
 - przyłącze energetyczne,
 - przyłącze gazowe,
- Wody opadowe z budynku i z powierzchni utwardzonych odprowadzane będą do wewnętrznej kanalizacji deszczowej w ramach której projektuje się zbiornik retencyjny do czasowego gromadzenia wód opadowych. Z pozostałych części terenu (tereny biologicznie czynne ~36% pow. terenu) woda opadowa będzie wchłaniana przez grunt w sposób dotychczasowy. Ukształtowanie terenu nie narusza stosunków wodnych i nie powoduje zrzutu wody opadowej na sąsiednie działki.
- W celu zapewnienia odpowiedniej ilości wody do akcji pożarnej, niezależnie od możliwości sieci wodociągowej, zaprojektowano szczelny podziemny przeciwpożarowy zbiornik wodny o pojemności 200m³. Konstrukcji zbiornika umożliwi ruch i postój pojazdów o masie co najmniej 20ton,

Wszelkie ubytki wody w zbiorniku są uzupełniane wodą z sieci wodociągowej, poprzez projektowane zasilenie zbiornika w wodę, uzupełnienie w wodę będzie realizowane przez zwór automatyczny połączony z pływakiem.

Wymiary geometryczne (zewnątrzne) zbiornika 6,36x15,36x3,25 m. Górna krawędź zbiornika posadowiona poniżej linii przemarzania gruntu. Dodatkowo zbiornik wyposażono w:

- dwa stanowiska czerpania wody, usytuowano w odległości nie większej niż 2,0m od punktu poboru wody oraz w odległości (stanowisko bliższe) 16,1m od chronionego budynku każde o wymiarach 4,5mx12m,
 - dwa punkty czerpania wody zakończone hydrantem naziemnym DN100.
 - Obsługa komunikacyjna inwestycji od strony drogi publicznej – ul. Poprzecznej, poprzez istniejący zjazd - warunek spełniony (ewentualna przebudowa wg odrębnego opracowania)
 - W zakresie miejsc parkingowych przewidziano 17mp. w tym jedno dla osób niepełnosprawnych zlokalizowanych na terenie przyległym do przedmiotowego budynku od strony wschodniej w ramach wiaty z dwupoziomowymi platformami parkingowymi, z miejscami niezależnymi z przegłębieniem w tym:
 - 16mp bezpośrednio na platformach w układzie 4mp. na 4 platformach.
 - 1mp dla osób niepełnosprawnych na poziomie terenu. - warunek spełniony.
- Obliczenia dot. minimalnej, wymaganej ilości mp. (20m.p. / 1000 m² pow. użytkowej lecz nie mniej niż 3mp.):

- pow. użytkowa obiektu COM 572,84 m²
(572,84 m² * 20m.p.) / 1000 m² = 11,45 m.p.
- pow. użytkowa przychodni lekarskiej (poza opracowaniem) 120,00 m²



PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU



$$(120,00 \text{ m}^2 * 20 \text{ m.p.}) / 1000 \text{ m}^2 = 2,40 \text{ m.p.}$$

- $11,5 \text{ m.p.} + 2,4 \text{ m.p.} = 13,9 \text{ m.p.} \rightarrow \text{min. } 14 \text{ m.p.}$

4.5.2.4 Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

Planowana inwestycja:

- nie ogranicza dostępu do drogi publicznej.
- nie pozbawia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, oraz ze środków łączności
- nie ogranicza dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
- Budynek nie emituje hałasu, który mógłby naruszać interesy osób trzecich. Pozwolenie na eksploatację instalacji (wentylacja mechaniczna) - nie dotyczy (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska Dz.U..nr 283 poz. 2840 §1, ust.2).

4.5.2.5 Zieleń projektowana

Na terenie inwestycji przewiduje się zielen niską, w formie trawy. Ewentualne nasadzenia w postaci krzewów – do decyzji Inwestora na etapie realizacji obiektu.

4.5.2.6 Elementy małej architektury

Na terenie, projektuje się elementy małej architektury: kosze na śmieci, donice.

4.5.2.7 Oświetlenie

Wg oznaczeń na planie zagospodarowania terenu oraz projektu elektrycznego.

4.5.2.8 Wymagania dotyczące obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub znajdujących się w ewidencji zabytków

Nie dotyczy

4.6 Dane informujące, czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Działka, na którym jest projektowany obiekt budowlany nie jest wpisane do rejestru zabytków oraz nie podlegają ochronie.



4.7 Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w granicach terenu górniczego;

Działka zamierzenia budowlanego nie znajduje się w granicach terenu górniczego.

4.8 Informacja i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

4.8.1 Oddziaływanie w zakresie wytwarzania ścieków i odpadów, emisji hałasu i substancji do powietrza związane z eksploatacją

Oddziaływanie w zakresie wytwarzania ścieków i odpadów, emisji hałasu i substancji do powietrza związane z eksploatacją budynku, będzie miało charakter podobny do emisji z obiektów sąsiednich.

Na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji wystąpi zapotrzebowanie na wodę, energię elektryczną, energię cieplną oraz paliwa.

Etap budowy będzie związany z emisją hałasu, substancji do powietrza, ścieków oraz wytwarzaniem odpadów; będzie to jednak oddziaływanie o charakterze przejściowym i krótkotrwałym; prace związane z odwodnieniem wykopów budowlanych nie będą powodowały zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego.

Prace realizacyjne powodujące znacząca emisję hałasu wykonywane będą w porze dnia, przy wykorzystaniu technicznie sprawnego sprzętu budowlanego.

Na etapie eksploatacji głównymi źródłami emisji substancji do powietrza będą wyrzutnie wentylacyjne oraz ruch pojazdów po terenie inwestycji. Wyrzutnie z wentylacji mechanicznej garaży zostaną wyprowadzone ponad dach.

Na etapie eksploatacji, głównymi źródłami emisji hałasu do środowiska będzie praca agregatu prądotwórczego (tylko w razie awarii zasilania z sieci energetycznej) oraz ruch pojazdów po terenie.

Emisja hałasu w fazie eksploatacji, spowodowana pracą urządzeń wentylacyjnych oraz ruchem pojazdów po terenie inwestycji, nie będzie oddziaływać ponadnormatywnie na tereny, dla których ochrony zostały określone dopuszczalne poziomy hałasu, o których mowa w art. 113 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska. Nie będzie powodować przekroczeń dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, określonych rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz wartości odniesienia dla substancji w powietrzu, określonych rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010r w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu.



4.8.2 Ścieki

Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacyjnej poprzez istniejące przyłącze. Wody opadowe i roztopowe z dachów i powierzchni utwardzonych terenu będą retencjonowane.

4.8.3 Odpady

W trakcie realizacji, jak i eksploatacji przedmiotowej inwestycji będzie prowadzona selektywna zbiórka odpadów, odpady magazynowane będą w wyznaczonych miejscach i przekazywane odpowiednim przedsiębiorcom.

4.8.4 Awarie

Przedsięwzięcie, ze względu na charakter i skalę, nie należy do przedsięwzięć mogących powodować ryzyko wystąpienia poważnej awarii. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 10 października 2013 r w sprawie niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z dnia 2013r, poz. 1479) nie zalicza się ono do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4.8.5 Usytuowanie z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie realizowane poza miejscem występowania obszarów wodno-błotnych. Inwestycja leży poza obszarami wybrzeży, poza obszarami górskimi i leśnymi, poza obszarami przylegającymi do jezior. Inwestycja leży poza obszarami objętymi ochroną, w tym strefami ochronnymi ujęć wód i obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych.

Inwestycja znajduje się poza obszarami wymagającymi specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody.

Najbliższym obszarem Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest Dolina Środkowej Wisły PLB14004, znajdująca się w odległości ok. 15km od terenu inwestycji. Przedmiotowa inwestycja ze względu na charakter i lokalizację nie będzie wpływać negatywnie na przedmiot ochrony tego obszaru, jak również jego integralność oraz spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

Inwestycja nie jest prowadzona na obszarach, na których jakości środowiska zostały przekroczone. Inwestycja nie jest prowadzona na obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne.

Realizacja przedsięwzięcia nie spowoduje znaczącej zmiany gęstości zaludnienia

Inwestycja leży poza uzdrowiskiem i obszarami ochrony uzdrowiskowej.



4.8.6 Rodzaj, skala możliwego oddziaływania.

Oddziaływania powstałe na etapie realizacji przedsięwzięcia będą krótkotrwałe i ustąpią po zakończeniu prac budowlanych. Będą miały charakter lokalny, ograniczony do terenu realizacji i nie będą stanowić znaczącej uciążliwości dla środowiska.

Planowana inwestycja położona jest w środkowej części Polski, z uwagi na lokalny zasięg nie przewiduje się możliwości wystąpienia oddziaływań o charakterze transgranicznym.

Brak jest możliwości oddziaływań o znacznej wielkości lub złożoności, planowane przedsięwzięcie nie będzie znacząco negatywnie wpływać na środowisko.

Obciążenie istniejącej infrastruktury uwzględnione zostało w oparciu o uzyskane warunki techniczne, w celu ich dotrzymania został zaprojektowany zbiornik retencyjny na wody opadowe i roztopowe.

5 UWAGI KOŃCOWE

- opracowany projekt budowlany dla uzyskania prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę. Na potrzeby realizacji obiektu zostanie on rozszerzony o Projekt Techniczny.
- projekt architektoniczny i projekty branżowe należy rozpatrywać łącznie, dotyczy to części opisowych i graficznych
- wszystkie roboty należy wykonać w zgodzie z wiedzą techniczną, z polskimi normami instrukcjami producentów, oraz sztuką budowlaną – dotyczy to w szczególności takich elementów jak dylatacje czy dodatkowego zbrojenia przeciwskurczowego, wylewek, posadzek itp.
- należy stosować materiały i rozwiązania podane w projekcie; zastosowanie innych rozwiązań i technologii wymaga uzgodnienia z projektantem i inwestorem; wszystkie zastosowane materiały muszą posiadać stosowne aprobaty techniczne lub certyfikaty
- roboty budowlane w technologiach wymienionych w opisie, wykonywać pod nadzorem technicznym przedstawicieli producenta (doradcy technicznego)
- przed zamówieniem przewidzianych w projekcie materiałów wykonawca ma obowiązek sprawdzenia stosownych aprobat technicznych lub certyfikatów – w celu potwierdzenia możliwości zastosowania ich w realizacji obiektu zgodnie z projektem i obowiązującymi przepisami,
- przy wykonywaniu instalacji w posadzkach (c.o., woda): rozprowadzenie przewodów prowadzić zawsze w warstwie izolacji akustycznej przy eliminacji mostków akustycznych. W miejscach skrzyżowań instalacji – grubość zbrojonej wylewki min 4cm
- na tarasach i dachach stosować zawsze izolacje parochronną pod ociepleniem (w systemach dachów z tradycyjnym układem warstw,
- miejsca pocienienia izolacji termicznej w sąsiedztwie pomieszczeń użytkowych wykonać ze styropianu ekstrudowanego lub pianki PIR, za wyjątkiem ścian oddzielenia pożarowego
- ze względu na zachowanie izolacyjności akustycznej między kondygnacjami ze szczególną starannością należy uszczelnić i uzupełnić otwory na poziomie stropu w szachtach instalacyjnych
- operat pożarowy opracowany przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych



PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

zamieszczono w opracowaniu. W oparciu o w/w operat zostały zaprojektowane warunki ochrony przeciwpożarowej

- uszczegółowienie lokalizacji wyrzutni kanałów instalacyjnych i kominów nastąpi w fazie Projektu Technicznego. Odległość wyrzutni od elementów budynku spełnia wymagania określone w obowiązujących przepisach.
- materiały budowlane zastosowane do wykonania obiektu jak i wyposażenia muszą spełniać wymagania w sprawie dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia.
- W projekcie wykonawczym, w zestawieniach stolarki zostaną opracowane i podane szczegółowe wymagania dla okien i drzwi balkonowych, które będą zawierały podstawowe parametry: g - przepuszczalność energii słonecznej, U - współczynnik przenikania ciepła oraz RA2 – właściwości akustyczne dla całego okna oraz ewentualne dodatkowe wymagania jak np. antywłamaniowość, refleksyjność, czy szyby samoczyszczące.
- Powierzchnie podane w projekcie dotyczą wymiarów w stanie wykończonym wg normy PN-ISO 9836:1997;
- kubaturę budynku podano wg PN-ISO 9836:1997; pkt. 5.2.2
- współczynnik infiltracji powietrza dla drzwi do pokoi mieszkalnych (z korytarza) powinien wynosić nie więcej niż $1,0\text{m}^3/(\text{m}\cdot\text{h}\cdot\text{daPa}^{2/3})$
- Zaleca się przeprowadzenie sprawdzenia szczelności powietrznej budynku. Wymagana szczelność
- dla budynku z wentylacją mechaniczną – $n50 \leq 1,5\text{ h}^{-1}$,
- dla budynku z wentylacją grawitacyjną $n50 \leq 3,0\text{ h}^{-1}$,
- Wszystkie niejasności dotyczące niniejszego opracowania oraz ewentualne zmiany zastosowanych rozwiązań należy bezpośrednio, na bieżąco, w ramach nadzoru projektowego konsultować z jednostką projektową i upoważnionymi projektantami.
- Wszystkie urządzenia muszą posiadać aktualne certyfikaty dopuszczeniowe do stosowania w budownictwie oznaczone przez producenta znakiem CE z Deklaracją Zgodności wystawioną na podstawie posiadanego Certyfikatu Zgodności.
- Wszystkie roboty muszą być zgodne z warunkami BHP wykonania robót instalacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Instalowanie urządzeń powinno się odbywać zgodnie z wytycznymi ich producentów.
- Wykonawca robót winien przed montażem urządzeń i elementów poszczególnych instalacji zgromadzić, a następnie przekazać użytkownikowi: aprobaty techniczne, świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie, znaki bezpieczeństwa „B” lub dobrowolne deklaracje zgodności z PN lub normami europejskimi..
- Występujące różnice pomiędzy projektem budowlanym i wykonawczym są zmianami nieistotnymi. W razie wątpliwości proszę niezwłocznie kontaktować się z projektantem.
- Występujące w projekcie nazwy handlowe bądź producentów urządzeń należy traktować jako przykładowe. Zamawiający i wykonawca ma prawo zastosowania innych urządzeń i wyrobów o nie gorszych parametrach technicznych i użytkowych, posiadające wymagane dopuszczenia i certyfikaty. Wszelkie zmiany i zamiany należy konsultować z projektantem.
- Przed montażem urządzeń i elementów budowlanych obowiązkiem wykonawcy jest sprawdzić wymiar bezpośrednio na miejscu budowy.
- W sprawach określonych dokumentacją obowiązującą:



PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- Prawo budowlane,
 - Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - Warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlano - montażowych (wg ministerstwa budownictwa i instytutu techniki budowlanej),
 - Instrukcje, wytyczne, świadectwa dopuszczenia, atesty instytutu techniki budowlanej,
 - Instrukcje, wytyczne i warunki techniczne producentów i dostawców materiałów budowlano – instalacyjnych,
 - Przepisy techniczne instytucji kontrolujących jakość materiałów i wykonywanych robót.
- Uzupełnieniem opisu technicznego i specyfikacji jest część graficzna.
- Wykonawca przed przystąpieniem do robót zobowiązany jest do zapoznania się ze wszystkimi dokumentacjami branżowymi i budowlanymi.
- Wszystkie elementy ujęte w specyfikacji (opisie), a nie ujęte na rysunkach lub ujęte na rysunkach a nie ujęte w specyfikacji winne być traktowane tak jakby były ujęte w obu. W przypadku rozbieżności w jakimkolwiek z elementów dokumentacji należy zgłosić to projektantowi, który zobowiązany będzie do pisemnego rozstrzygnięcia problemu.
- Wszystkie wykonywane prace oraz proponowane materiały winny odpowiadać polskim normom, posiadać niezbędne atesty i spełniać obowiązujące przepisy.
- Roboty budowlano - instalacyjne muszą być prowadzone z równoległą bieżącą koordynacją międzybranżową.

Projektant:	Sprawdzający:
mgr inż. arch. Marcin Marchewka upr. bud. nr MPOIA/113/2008 w spec. arch. b.o.	mgr inż. arch. Arkadiusz Sarlej upr. bud. nr 14/LOOKK/2011 w spec. arch. b.o.

Projektował: arch. Marcin Marchewka