

# OPIS ZAGOSPODAROWANIA TERENU

## 1. PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiotem opracowania jest projekt zmian budynku potrójnej samodzielnej kancelarii dla państwowego gospodarstwa leśnego lasów państwowych, nadleśnictwo Herby, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Kochanowice; część działki 637/26, 636/26, A.R. 1

## 2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU I LOKALIZACJA

Budynek zlokalizowany jest na terenie będącym własnością Inwestora, tj. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, Nadleśnictwo Herby, ul. Lubliniecka 6, 42-284 Herby.

Lokalizacja projektowanego budynku:

ADRES: UL. SŁONECZNA, 42-713 KOCHANOWICE, GMINA KOCHANOWICE

NAZWA I NUMER JEDNOSTKI EWIDENCYJNEJ: 240705\_2 KOCHANOWICE

NAZWA I NUMER OBRĘBU EWIDENCYJNEGO: 240705\_2.0004 KOCHANOWICE

NUMER DZIAŁEK: CZĘŚĆ DZIAŁKI 637/26, 636/26, A.R. 1

Na działkach budowlanych objętych wnioskiem, obecnie nie ma żadnej zabudowy oraz infrastruktury technicznej.

Zamawiający dokona we własnym zakresie wycinki drzew istniejących (max 3 sztuki). Po stronie Wykonawcy będzie karczowanie pniaków pozostałych po wycince (max 3 sztuki) Wcinę i karczowanie po wycince należy dokonać w zakresie zgodnie z oznaczeniem strefy na planie zagospodarowania terenu (PZT-01) oraz zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami inwestora z wykonawcą koniecznymi dla posadowienia budynku. Tren (grunt) po wycince i wykarczowaniu należy ustabilizować i przygotować pod posadowienie budynku.

Dodatkowa informacja:

W przeszłości na terenie objętym wnioskiem zlokalizowany był budynek.

Z badań geologicznych można wnioskować, że po jego wyburzeniu gruz i odpady budowlane pozostawiono na działce.



Mapa poglądowa z zaznaczoną lokalizacją wyburzonego budynku.

### 3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU I OBIEKTY TERENOWE

Na działce będącej obiektem opracowania powstanie potrójnej samodzielnej kancelarii dla Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych, Nadleśnictwo Herby, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną [wzł energetyczna n/n, włz wodociągowa, włz kanalizacji sanitarnej, włz kanalizacji deszczowej] opracowany przez KG Architekci Klaudia Gołębiowski ul. Bławatków 6, 45-920 Opole. Przyłącza (wod-kan, deszczówka, energetyczne) wg odrębnego opracowania.

Poziom  $\pm 0,00$  parteru projektowanego budynku zaprojektowany został na wysokości 272,30 m.n.p.m. tj. Od 1 do 10cm powyżej poziomu terenu wokół budynku.

Wejście główne do budynku potrójnej kancelarii zlokalizowane jest od strony południowej działki (ul. Słoneczna).

**Projektowany budynek został zlokalizowany na terenie 39MN/U oraz 58MN/U względem założeń Uchwały Nr XXXV/237/13 Rady Gminy Kochanowice z dnia 17 lipca 2013r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kochanowice.**

#### Podstawowe dane gabarytowe

POWIERZCHNIA DZIAŁEK NR 637/26, 636/26	1362,00 m <sup>2</sup>
POWIERZCHNIA DZIAŁKI BUDOWLANEJ	964,00 m <sup>2</sup>
DŁUGOŚĆ BUDYNKU	16,05 m
SZEROKOŚĆ BUDYNKU	9,05 m
DŁUGOŚĆ GŁÓWNEJ ELEWACJI BUDYNKU	16,05 m
POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUDYNKU	144,45 m <sup>2</sup>
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA BUDYNKU	144,45 m <sup>2</sup>
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	107,75 m <sup>2</sup>
INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	0,15
POWIERZCHNIA UTWARDZONA	270,00
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	549,55
KUBATURA BUDYNKU	780,00 m <sup>3</sup>
KUBATURA OGRZEWANA	408,40 m <sup>3</sup>
WYSOKOŚĆ DO KALENICY	7,28 m
POZIOM POSADOWIENIA (PŁYTA FUNDAMENTOWA)	- 0,44 m poniżej poziomu terenu
POZIOM POSADZKI PARTERU	$\pm 0,00 = 272,30$ m n.p.m.
KĄT NACHYLENIA DACHU:	40 stopni
IŁOŚĆ LOKALI	1 LOKAL USŁUGOWY

BILANS TERENU				
	m <sup>2</sup>	%	OZNACZENIE w PZT	MPZP
POWIERZCHNIA DZIAŁKI NR 636/26_TEREN 58MN/U wg MPZP	676,00			
POWIERZCHNIA DZIAŁKI NR 637/26_TEREN 58MN/U, 39MN/U wg MPZP	1362,00			
POWIERZCHNIA DZIAŁKI BUDOWLANEJ [ TEREN A-F]	964,00	100		
POWIERZCHNIA ZABUDOWY PROJEKTOWANY BUDYNEK POTRÓJNEJ KANCELarii	144,45	14,98	1	MAX. 40%
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA PROJEKTOWANY BUDYNEK POTRÓJNEJ KANCELarii	144,45	2,25		
INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY		0,15		OD 0,1 DO 0,6
PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA UTWARDZONA [DOJŚCIA I DOJAZDY, MIEJSCA POSTOJOWE, , SCHODY ZEWNĘTRZNE, MIEJSCA NA ROWERY, MIEJSCA NA ODPADY]	270,00	28,01	2,3,4,5	
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	549,55	57,01	6	MIN. 35%

#### 4. DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA

Projektowany zjazd/wjazd na działkę nr 636/26 znajduje się od ulicy Słonecznej, działki nr 379/174. Wejście na teren działki 367/26, znajduje się od strony południowej- od ulicy Słonecznej, działki nr 379/174. Utworzenia, miejsca postojowe – zgodnie z rysunkiem PZT – 01. Uzgodnienia zjazdów – zgodnie z Decyzją ZJAZD – ZGODNY Z UZGODNIENIEM Z PISMA Z DNIA 17.07.2023R Wjazd na posesję o szerokości 5,00 m. Przecięcie krawędzi jezdni zjazdu i drogi wyokrąglone łukiem o promieniu nie mniejszym niż 3,0 m. Prace należy wykonać bez naruszenia konstrukcji pasa drogowego. O zakończonych robotach należy poinformować Urząd Gminy Kochanowice w celu dokonania odbioru. Dodatkowo bezpośrednio przy jezdni pozostawiono pas zieleni, umożliwiający w przyszłości Urzędowi Gminy wykonanie chodnika. Na etapie planowanych prac, niniejszy teren zagospodarowano zielenią niską – trawą.

#### 5. MAŁA ARCHITEKTURA:

##### KOSZ NA ŚMIECI

Proste ale nowoczesne w formie kosze na śmieci w ilości 1 szt. z charakterystyczną, centralną podstawą doskonale wpiszą się w przestrzeń o nowoczesnym charakterze. Kosze wykonane są ze stali ocynkowanej i lakierowanej proszkowo (drobna struktura matowa) na kolor RAL 7016 (grafitowy), standardowo wyposażone we wkłady z blachy ocynkowanej. Kosze w wersji umożliwiających wrzut śmieci z przodu. Kosz na śmieci o wymiarach: długość 32cm, szerokość 32cm, wysokość 80cm. Montaż przez dokręcenie lub zakotwienie w podłożu. Lokalizacja kosza na śmieci zgodnie z oznaczeniem na PZT-01.



Zdjęcie poglądowe

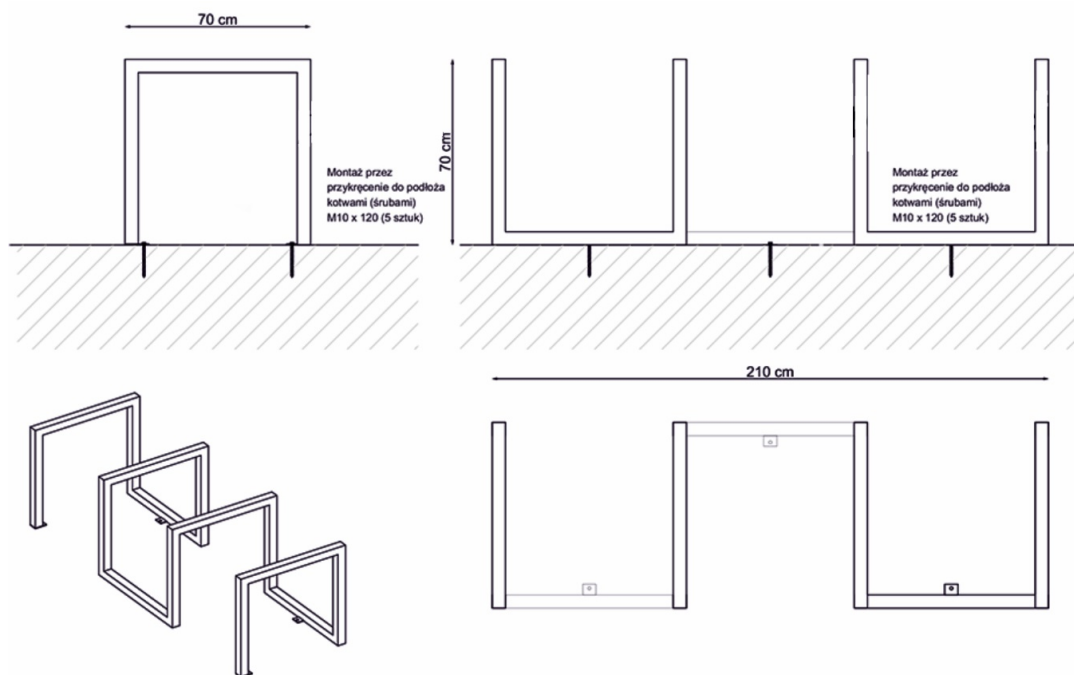
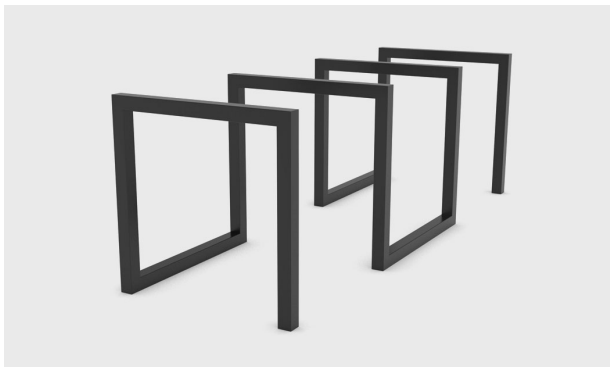
##### MIEJSCE NA GROMADZENIE ODPADÓW STAŁYCH

Miejsce gromadzenia odpadów stałych zostało zlokalizowane na działce inwestora nr 636/26, zgodnie z oznaczeniem na rysunku PZT-01

Wywóz nieczystości stałych [śmieci] -planuje się zawarcie umowy z firmą wywożącą odpady.

##### STOJAKI NA ROWERY

Stojak rowerowy, którego 1 sztuki zostały umieszczone w danej inwestycji. Wysoka konstrukcja pozwala na przypięcie roweru za ramę, a nie za koło czy widelec, co jest znacznie bezpieczniejszym rozwiązaniem. Parkowanie rowerów możliwe jest po obu stronach stojaka. Stojak rowerowy o wymiarach: szerokość 210cm, głębokość 70cm, wysokość 70cm. Stojaki rowerowe wykonane są ze stali ocynkowanej i lakierowanej proszkowo w kolorze grafitowym RAL 7016. Lokalizacja stojaka na rowery zgodnie z oznaczeniem na PZT-01.



Zdjęcie i szkic poglądowy

## 6. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Teren nie jest objęty ochroną konserwatorską.

W przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem Inwestor jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Katowicach, a jeśli nie jest to możliwe to Wójta Gminy Kochanowice.

## 7. OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU.

Projektowana inwestycja nie wpływa niekorzystnie na środowisko:

- **zapotrzebowanie i jakość wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków,**  
 $Q$  średnie zapotrzebowania wody =  $0,225 \text{ dm}^3/\text{s}$ .  
 Zatem strumień odprowadzanych ścieków sanitarnych wynosi  $Q_s = 0,225 \text{ dm}^3/\text{s}$ .
- **emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się** - nie dotyczy.
- **rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów,**  
 W projektowanym budynku wytwarzane będą odpady stałe odbierane i utylizowane przez odpowiednią firmę

zajmującą się wywozem śmieci.

Odpady będą segregowane na działce Inwestora: papier i tektura – w pojemnikach w kolorze niebieskim, szkło – w pojemnikach w kolorze zielonym, metale, tworzywa sztuczne i opakowania wielomateriałowe – w pojemnikach w kolorze żółtym, odpady ulegające biodegradacji i odpady zielone – w pojemnikach w kolorze brązowym. Baterie, żarówki i inne tego typu odpady których nie można składować do w/w pojemników będą składowane w odpowiednich pojemnikach do tego przeznaczonych lub wywożone do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.

Ilość odpadów wytwarzana rocznie dla danej inwestycji wynosi ok 370kg.

- **właściwości akustyczne oraz emisje drgań** - nie dotyczy.
- **wpływ obiektu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne** – niniejsza inwestycja niesie za sobą konieczność wycinki drzew w obrębie projektowanej inwestycji zgodnie z zakresem określonym na PZT-01.
- **ochrona powietrza** – projektowana budowa nie będzie powodować zanieczyszczeń powietrza ponad poziomy dopuszczalne – nie dotyczy.
- **ochrona wód** - projektowana przebudowa nie spowoduje skażenia wód, w tym zachwiania poziomu ilości wody zapewniającego ochronę równowagi biologicznej – nie dotyczy,
- **ochrona gleby**- nie dotyczy
- **ochrona przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi**- projektowana przebudowa nie przekroczy wartości normatywnych w odniesieniu do hałasu- nie dotyczy

## 8. PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZA I SIECI ZEWNĘTRZNE.

- **przyłącze wody** – projektowane, wg odrębnego opracowania na zasadach określonych przez Zarządcę sieci.
- **przyłącze kanalizacji** – projektowane, wg odrębnego opracowania na zasadach określonych przez Zarządcę sieci.
- **przyłącze kanalizacji deszczowej** – projektowane, wg odrębnego opracowania na zasadach określonych przez Zarządcę sieci.
- **przyłącze elektryczne** – projektowane, wg odrębnego opracowania na zasadach określonych przez Zarządcę sieci.

## 9. MIEJSCA POSTOJOWE I UTWARDZENIA TERENU

Zgodnie z obowiązującym MPZP (...) par.11.8.4) Dla zabudowy usługowej: 3 miejsca dla klientów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, (...) lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe na obiekt plus dodatkowe 3 miejsca postojowe na każde 10 zatrudnionych osób.

Warunek spełniony – projektuje się 9 miejsc postojowych. 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> + 3 miejsca dla pracowników (zatrudnione 6 osób) + dodatkowo 3 miejsca (w tym 1 dla osób niepełnosprawnych).

Zlokalizowane jest 9 miejsc postojowych dostępnych wjazdem z drogi gminnej – działki nr 379/174, zgodnie z oznaczeniami na PZT-01. Jedno z miejsc postojowe jest przewidziane dla osób niepełnosprawnych.

Projektuje się 8 miejsc postojowych o wymiarach 2,5 m × 5,0 m oraz jedno miejsce postojowe 3,6 x 5,0 m dla osób niepełnosprawnych.

Nawierzchnię miejsc postojowych (za wyjątkiem miejsca dla osób dla niepełnosprawnych) wykonać z kostki brukowej typu płyta ażurowa gr. 8 cm. o wymiarach 40x60 cm.



Zdjęcie poglądowe

Nawierzchnia miejsc postojowych ograniczona zostanie od zieleni krawężnikiem betonowym o wymiarach 15×30×100 na ławie betonowej z oporem ułożonym o 10 cm wyżej od projektowanej nawierzchni. Miejsca postojowe należy wyznaczyć białą linią cienkowsarstwową – znak P18.

Miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych projektuje się z kostki betonowej drobnowymiarowa prostokątna koloru szarego o gr. 8 cm, pomalowana na niebiesko.

Połączenie jezdni manewrowej z miejscami postojowymi projektuje się za pomocą różnic kolorów kostek betonowych. Połączenie jako dopasowanie wysokościowe – bez krawężnika najazdowego.

Woda opadowa i roztopowa będzie wchłaniana pomiędzy kostkami brukowymi ażurowymi.

Spoiny pomiędzy kostkami wypełnić piaskiem. Kostkę należy układać ok. 1 cm wyżej od projektowanej niwelety nawierzchni, gdyż w czasie wibrowania (ubijania) podsypka ulega zagęszczeniu. Zalecane jest układanie nawierzchni parkingów i placu sposobem mechanicznym. Po ułożeniu kostki, szczeliny należy wypełnić piaskiem, a następnie zamieść powierzchnię ułożonych kostek przy użyciu szczotek ręcznych lub mechanicznych i przystąpić do ubijania nawierzchni. Do ubijania ułożonej nawierzchni z betonowych kostek brukowych stosuje się wibratory płytowe z osłoną z tworzywa sztucznego dla ochrony kostek przed uszkodzeniem i zabrudzeniem. Brak podkładki pod płytą powoduje uszkodzenie mechaniczne krawędzi kostek oraz zmiążdżenie ziaren piasku na pył powodujący zabrudzenia kostek trudne do usunięcia. Do zagęszczania nawierzchni z betonowych kostek brukowych nie wolno używać walca. Po końcowym ubiciu nawierzchni należy uzupełnić szczeliny piaskiem i zamieść nawierzchnię. Nawierzchnia z wypełnieniem spoin piaskiem nie wymaga pielęgnacji może być zaraz oddana do ruchu.

Podbudowę wykonać i zagęścić warstwami zgodnie z obowiązującymi normami.

Roboty ziemne polegać będą na wykonaniu koryta pod nową konstrukcję jezdni manewrowej, i miejsc postojowych. Po wykonaniu koryta podłoże należy dogęścić mechanicznie.

#### **Uwaga!**

**Zgodnie z dokumentacją geologiczną – należy wymienić grunt do głębokości 2 m pod całą powierzchnią parkingu!**

### **STREFA WEJŚCIOWA**

Projektuje się strefę wejściową wykonaną z kostki dekoracyjnej, grubości 70mm, prostokątnej, bezspoinowej, o zróżnicowanych wymiarach, koloru grafitowego.

Rodzaj kostki – należy uzgodnić na etapie wykonawczym z projektantem.

Zdjęcie poglądowe kostki dekoracyjnej:



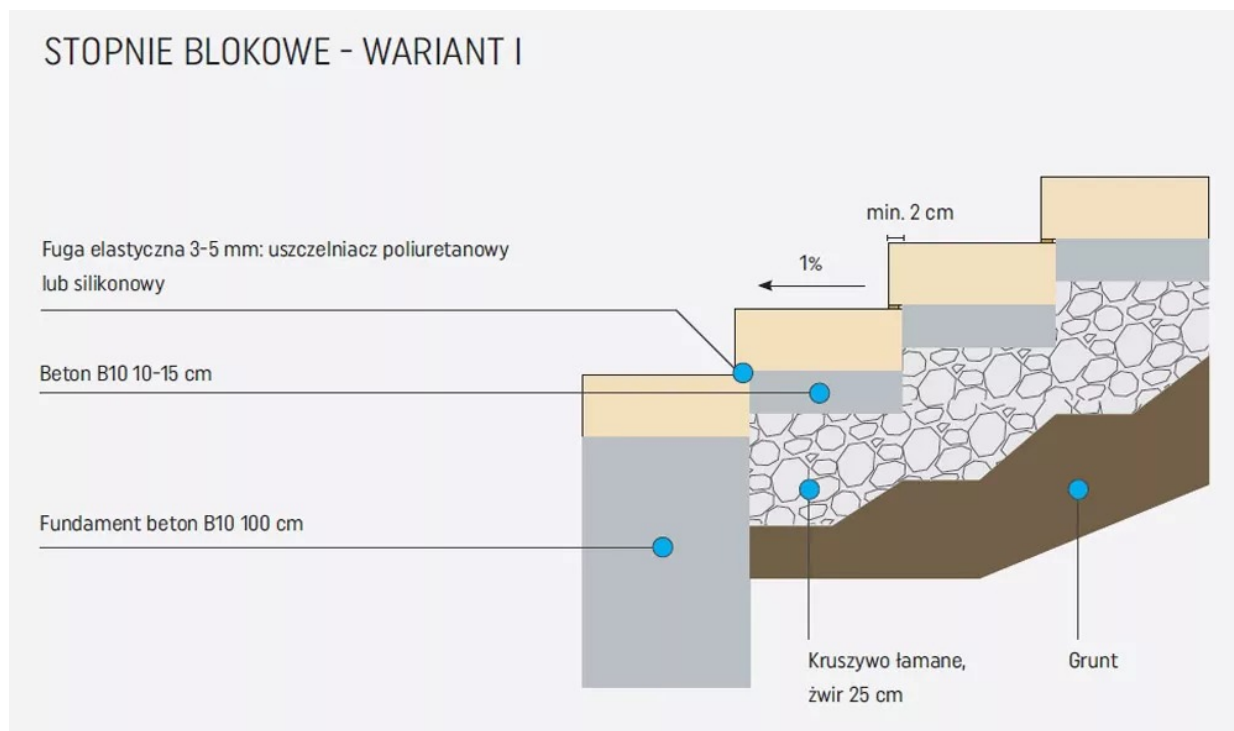
## STOPNIE TERENOWE

Stopnie terenowe zewnętrzne projektuje się jako stopnie tarasowe blokowe.

Kolor – grafit,

wymiary 35x400x15 cm

powierzchnia – R10

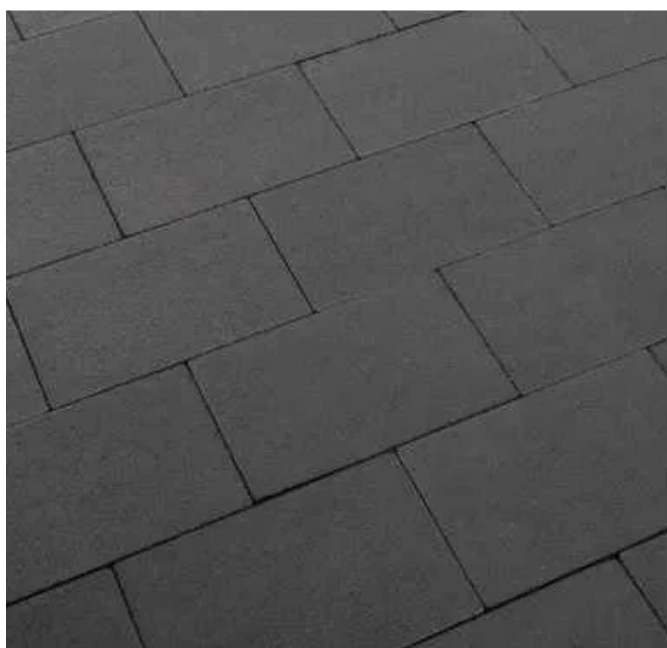


Rysunek poglądowy – posadowienie stopni

## Chodniki / miejsce na rowery

Projektuje się grafitową, drobnowymiarową kostkę brukową. Gładką, bezspoinową. Minimalnej grubości 7 cm.

Rodzaj kostki – należy uzgodnić na etapie wykonawczym z projektantem.



Zdjęcie poglądowe

## Palisada zabezpieczająca spadki terenu

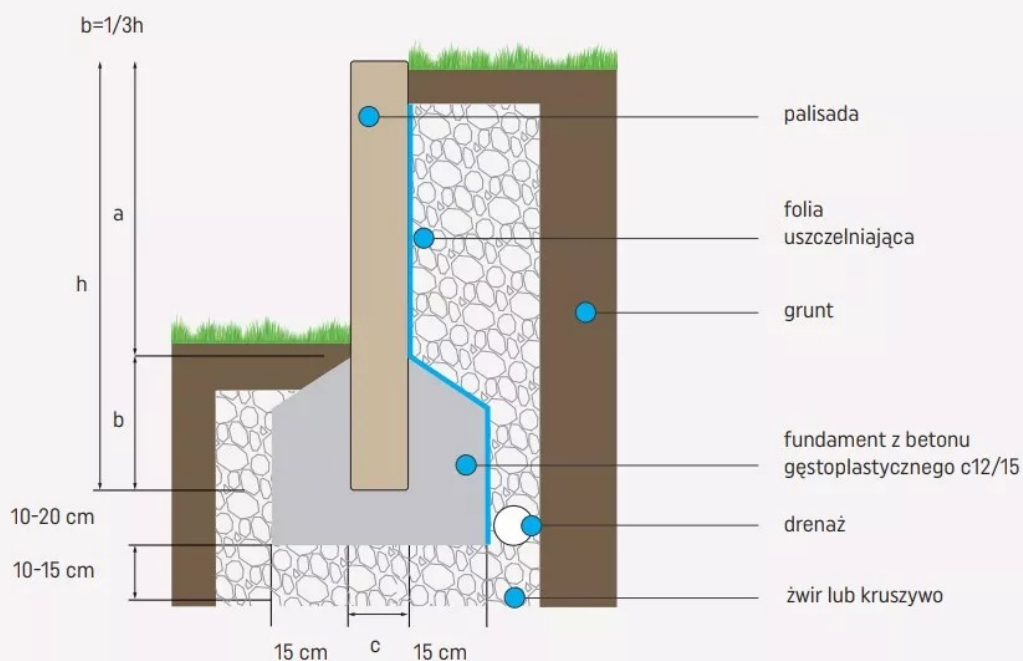
Projektuje się (przy miejscu na rowery, przy miejscu na śmietniki oraz przy chodniku i schodach terenowych) palisadę niwelującą różnicę terenu. Maksymalna różnica terenu wynosi 45 cm.

Projektuje się palisadę betonową – kolor grafitowy.



Zdjęcie poglądowe

### PALISADY



Rysunek poglądowy – posadowienie palisady

### Zabezpieczenie różnicy terenu

Od strony południowej, na całej długości działki objętej wnioskiem, występuje ok 45 cm różnica terenu [różnica między drogą (ul. Słoneczna), a projektowanym poziomem parteru]. W niniejszym rejonie, należy zabezpieczyć teren w taki sposób, aby uniemożliwić zsuwanie się gruntu na teren nie będący własnością inwestora.

Przyjmuje się zabezpieczenie terenu w rejonie ul. Słonecznej:

GEOKRATA (Geokrata, Geokrata komórkowa, Geokomórka, Geokrata przestrzenna, geosiatka komórkowa, stabilizacja gruntu, geosyntetyki, geokrata do stabilizacji powierzchni) w systemie BIOKONCEPT:

- Jako przestrzenna struktura zbliżona wyglądem do plastra miodu,
- Wykonana z zespołu taśm z polietylenu dużej gęstości (HDPE), dwustronnie teksturowanych, połączonych seriami głębokich, ultradźwiękowych zgrzein punktowych,
- Gwarantująca uzyskanie stabilizacji mechanicznej do czasu wzrostu trawy.

Cechy geokraty:

L.p.	Parametry GEOKRATY:	Wartość opis
1	Wysokość geokraty	25 mm (+5mm, - 3mm)
2	Grubość taśmy	Od 1,45 do 1.65 mm
3	Tekstura taśmy	Nie mniej niż 25 wgłębień/m <sup>2</sup> o głębokości od 0.14 mm do 0.19 mm
4	Nominalna ilość komórek	Około 20szt./m <sup>2</sup>
5	Wymiar poziomy komórki po rozłożeniu - szerokość Bk - długość Hk	260 mm 210mm
6	Maksymalna siła rozciągająca taśmę	Nie mniej niż 0,7kN/m (-0,1)
7	Maksymalna siła rozciągająca złącza taśm	Nie mniej niż 0,7kN/m (-0,1)
8	Maksymalna siła oddzierająca złącza taśm	Nie mniej niż 0,7kN/m (-0,1)

### Konstrukcja nawierzchni:

a) miejsc postojowych:

- kostka brukowa typu płyta ażurowa koloru szarego – gr. 8 cm,
- podsypka bazaltowa lub granitowa 0-4 mm – gr. 3 cm,
- podbudowa z kruszywa łamanego stabilizowanego mechanicznie lub tłucznia kamiennego 0- 31,5 mm – gr. 15 cm,
- podbudowa z kruszywa łamanego stabilizowanego mechanicznie lub tłucznia kamiennego 0 - 63 mm – gr. 15 cm,
- w-wa mrozoochronna z mieszanki związanej spoiwem hydraulicznym (z dowozu) C3/4 gr. 15 cm,
- zagęszczone podłoże gruntowe.

Uwaga! Należy przyjąć wymianę gruntu do głębokości 2 m

b) miejsce postojowych dla osób niepełnosprawnych:

- kostka drobnowymiarowa prostokątna (pomalować na niebiesko) – gr. 8 cm,
- podsypka bazaltowa lub granitowa 0-4 mm – gr. 3 cm,
- podbudowa z kruszywa łamanego stabilizowanego mechanicznie lub tłucznia kamiennego 0 - 31,5 mm – gr. 15 cm,  
0 - 63 mm – gr. 15 cm,
- w-wa mrozoochronna z mieszanki związanej spoiwem hydraulicznym (z dowozu) C3/4 gr. 15 cm,
- zagęszczone podłoże gruntowe.

Uwaga! Należy przyjąć wymianę gruntu do głębokości 2 m

c) chodnika / miejsca na rowery /miejsce na śmietniki:

- kostka betonowa drobnowymiarowa, bezspoinowa, koloru grafitowego – gr. 7 cm,
- podsypka bazaltowa lub granitowa 0-4 mm – gr. 3 cm,
- podbudowa z kruszywa łamanego stabilizowanego mechanicznie lub tłucznia kamiennego 0 - 31,5 mm – gr. 8 cm,
- podbudowa z kruszywa łamanego stabilizowanego mechanicznie lub tłucznia kamiennego 0 - 63 mm – gr. 12 cm,
- zagęszczone podłoże gruntowe.

Podbudowę wykonać i zagęścić warstwami zgodnie z istniejącymi przepisami i normami.

Uwaga! Należy przyjąć wymianę gruntu do głębokości 2 m

### **Opaska z kruszywa**

Wokół budynku (na całym jego obwodzie) należy wykonać opaskę o szerokości 40 cm.

Spadek powinien wynosić 1-2% i być uformowany od budynku w stronę działki.

Wypełnienie opaski – kamień.

## **10. ODPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH.**

Wody opadowe i roztopowe z połąci dachowych oraz terenów utwardzonych należy odprowadzić do szczelnego zbiornika na wodę opadową, który posiada przelew do kanalizacji deszczowej.

Miejsca postojowe – utwardzone kostką ażurową

Utwardzenia kostką – odprowadzanie wody na teren zielony Inwestora.

Uwaga!

Ukształtowanie spadków odprowadzenia wód opadowych na teren zielony z terenów chodników i podjazdów – w taki sposób aby cała woda opadowa odprowadzana była wyłącznie na teren Inwestora i nie powodowała zalewania terenów działek sąsiednich.

## **11. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH NA TERENACH GÓRNICZYCH.**

Planowana inwestycja nie znajduje się w granicach terenu eksploatacji górniczej.

## **12. OCHRONA INTERESU OSÓB TRZECICH.**

Planowana inwestycja nie narusza interesu osób trzecich w zakresie:

- zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- uciążliwości powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektrycznej i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza i gleby.

## **13. RODZAJ OGRANICZEŃ I ZAKAZÓW W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TEGO TERENU WYNIKAJĄCE Z AKTÓW PRAWA MIEJSCOWEGO LUB DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANI TERENU.**

Ograniczenia zawarte w założeniach Uchwały Nr XXXV/237/13 Rady Gminy Kochanowice z dnia 17 lipca 2013r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kochanowice.

Projektowany budynek został zlokalizowany na terenie 39MN/U oraz 58MN/U

[Par. 9.1.1\) \(...\) dopuszcza się nieuciążliwą zabudowę usługową \(...\)](#)

Warunek spełniony

Projektuje się budynek usługowy (biurowy).

[Par. 9.1.3\)](#)

[a\) Powierzchnia zabudowy maksymalnie 40%](#)

Warunek spełniony

Projektowana powierzchnia zabudowy – 14,98%

[b\) Intensywność zabudowy w granicach od 0,1 do 0,6](#)

Warunek spełniony

Projektowany wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15

[c\) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 35%](#)

Warunek spełniony

Projektowana powierzchnia biologicznie czynna – 57,01%

Par. 9.1.4) Maksymalna całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 10,0 m (...)

Warunek spełniony

Projektowana powierzchnia biologicznie czynna – 57,01%

Par. 9.1.8) Usytuowanie budynków powinno być równoległe do istniejącego układu drogowego (...)

Warunek spełniony

Projektuje się budynek kalenicą oraz dłuższą elewacją równoległą usytuowany do drogi.

#### 14. WARUNKI POŻAROWE OBIEKTU

KLASYFIKACJE OBIEKTU POD WZGLĘDEM WYSOKOŚCI:

Budynek: N – max wysokość: do 12m

KLASYFIKACJA POŻAROWA OBIEKTU:

ZL III

WYMAGANA KLASA ODPORNOŚCI POŻAROWEJ BUDYNKU;

W częściach ZL - klasa „D”

ODLEGŁOŚCI OD BUDYNKÓW NA DZIAŁKACH SĄSIEDNICH:

Odległość od budynku gospodarczego zlokalizowanego na działce nr 565/24 – 13,67 m

Odległość od budynku gospodarczego zlokalizowanego na działce nr 418/23- 16,97 m

#### 15. ZBIORNIK NA DESZCZÓWKĘ

Projektuje się zbiornik na deszczówkę z systemem zbierania deszczówki oraz przelewem do kanalizacji deszczowej. Woda deszczowa zbierana jest z dachu poprzez system rynnowy, a następnie doprowadzana rurą spustową do zbiornika. Deszczówka winna być oczyszczana na filtrze przed zbiornikowym o drobnych oczkach, po czym przepływa do zbiornika (w sposób grawitacyjny). Należy wyposażyć instalację w system dystrybucji wody dzięki pompie w celu umożliwienia podlewania ogrodu przy użyciu węża ogrodowego.

Lokalizacja – zgodnie z rysunkiem PZT-01

Pojemność: 3000l

Pobór wody zewnętrzny - skrzynka ogrodowa z poborem w kształcie walca wykonana z trwałego tworzywa sztucznego (PP) o podwyższonej odporności na promieniowanie UV. Wyposażona w wbudowany stalowy zawór kulowy - motylkowy z gwintem zewnętrznym 3/4" pod pokrywą skrzynki oraz kolanko z wyjściem na rurę tworzywową 40 mm od spodu skrzynki. Uchylna, zatrzaskowa pokrywa studzienki chroni przed dostaniem się zanieczyszczeń do wnętrza. Dodatkowo pokrywa skrzynki posiada specjalny otwór umożliwiając zamknięcie pokrywy przy jednoczesnym podłączeniu węża ogrodowego.

Wymiary: Wysokość: 13,5 cm, Średnica podstawy: 17,6 cm, Średnica pokrywy: 19,2 cm, Grubość pokrywy: 1,0 cm.

**Uwaga!**

**Należy zastosować pełen system wybranego producenta.**



Zdjęcie poglądowe systemu zbierania deszczówki

## 16. ZIELEŃ

Cały teren objęty wnioskiem, za wyjątkiem terenów utwardzonych należy wyrównać, zasiać trawę. Skarpy zabezpieczyć GEOKRATĄ i palisadami - zgodnie z opisem w pkt. 9.

Wzdłuż granicy północnej oraz wschodniej, należy wykonać 72 m szpaler zieleni.

Szpaler należy wykonać z 120 drzewek tui szmaragd (żywotnik zachodni 'Smaragd'), o wysokości 120 – 140 cm, sadzonych min 50 cm od istniejącego ogrodzenia (od granicy działki) w pasie 100 cm ziemi przygotowanej pod wsadzanie sadzonek. Rośliny należy sadzić w 60 cm odstępach.

## 17. UWAGI:

Wszystkie roboty budowlane winny być prowadzone zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej i przepisami BHP i pod nadzorem osoby do tego uprawnionej, przy użyciu wyrobów budowlanych dopuszczonych do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie.

Wszystkie roboty należy wykonywać zgodnie z Polskimi Normami, "Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych" opracowanymi przez Instytut Techniki Budowlanej oraz zasadami wiedzy i sztuki budowlanej.

Poziomy posadzek należy zweryfikować i precyzyjnie wytyczyć geodezyjnie na etapie wykonawczym. Odchyłki od projektu należy konsultować z projektantem.

Wszelkie elementy ruchome, elementy wyposażenia, w szczególności elementy stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej, szkła, fasad, okładzin elewacyjnych, balustrad, poręczy i pochwytów, odbojników wewnętrznych i innych należy zamawiać i wykonywać / montować na podstawie zweryfikowanych obmiarów rzeczywistych wykonanych na obiekcie.

W wykonaniu otworów okiennych w ścianach nie dopuszcza się wymiarów mniejszych niż określone w dokumentacji, a tolerancja dodatnia może wynosić do 20 mm. Każdorazowo weryfikować zgodność szerokości otworu z szerokością okna dla uniknięcia niezgodności.

Przy wykonywaniu otworów drzwiowych skonfrontować wymiary z zestawieniem stolarki oraz faktycznym zamawianym asortymentem dla uniknięcia nieścisłości.

Przed wykonaniem każdego otworu w ścianach i stropach weryfikować ich rozmiary z projektowanym asortymentem lub wyposażeniem. Murowanie określonych partii ścian realizować po weryfikacji opracowań branżowych (przebiegi instalacji).

Dopuszcza się zastosowanie materiałów zamiennych pod warunkiem, że posiadają one cechy nie gorsze jakościowo i technicznie od wskazanych w projekcie a także pod warunkiem uzyskania zgody projektanta.

Wszystkie elementy konstrukcyjne należy przyjmować według pozycji opisanych na schematach lokalizacyjnych w dokumentacji - część konstrukcyjna

Każdy składnik projektowy należy przyjmować według pozycji opisanych na rysunkach w kontekście wszystkich rysunków które do tego składnika się odnoszą z uwzględnieniem wszystkich informacji opisowych i zasad sztuki budowlanej.

Brak wskazania na rysunku technicznym elementu, którego zastosowanie wynika ze znanych lub powszechnie przyjętych rozwiązań w zakresie sztuki budowlanej nie zwalnia wykonawcy z konieczności skalkulowania i zastosowania takiego elementu w porozumieniu z inwestorem a także z projektantem i za jego zgodą.

Należy uwzględnić przejścia przez stropy otworów instalacyjnych rozpatrując i opierając się o rysunki branżowe.

W przypadku jakiegokolwiek rozbieżności w dokumentacji należy konsultować się z projektantem.

Dla lokalizacji usług, wymaga się w zależności od specyfiki programu funkcjonalnego stosownej procedury formalno-prawnej i uzyskania odrębnego pozwolenia na użytkowanie przy zastrzeżeniu, że musi to być poprzedzone zgodą inwestora.

### PROJEKTANT GŁÓWNY:

**mgr inż. arch. Klaudia Gołębiowski**  
UPRAWNIENIA BUDOWLANE DO PROJEKTOWANIA  
BEZ OGRANICZEŃ W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ  
nr uprawnień 03/OPOKK/2013

### PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY:

**mgr inż. arch. Grzegorz Gołębiowski**  
UPRAWNIENIA BUDOWLANE DO PROJEKTOWANIA  
BEZ OGRANICZEŃ W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ  
nr uprawnień 04/OPOKK/2013