

OPIS TECHNICZNY

DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przebudowa Hotelu "Siwy Brzeg"
Działki nr 356/4 i 356/7 w Limanowej

Spis treści:

1. DANE OGÓLNE, PRZEDMIOT INWESTYCJI.....	2
2. STAN ISTNIEJĄCY	2
3. ZAKRES OPRACOWANIA	3
4. BILANS TERENU	6
5. OCHRONA ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	6
6. OKREŚLENIE WPŁYWU EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ	6
7. ZAGROŻENIA DLA ŚRODOWISKA	6
8. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU.....	7

Ilekcioć w niniejszej dokumentacji projektowej w opisie jest mowa o materiałach lub urządzeniach itp. z podaniem znaków towarowych, patentów, nazw własnych lub pochodzenia, to przyjmuje się, że wskazaniom takim towarzyszą wyrazy "lub równoważne". Oznaczenia i nazwy własne materiałów i produktów służą wyłącznie do opisania minimalnych parametrów technicznych, które powinny spełniać te produkty.

Cześć rysunkowa:

A_{PZT}/1 - Projekt Zagospodarowania terenu

skala 1:500

1. DANE OGÓLNE, PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania terenu w związku z przebudową Hotelu "Siwy Brzeg" na działkach nr 356/4 i 356/7 w Limanowej. Na terenie działki projektuje się przebudowę budynku istniejącego hotelu "Siwy Brzeg". Przedmiotowy budynek to obiekt czterokondygnacyjny, niepodpiwniczony z dachem w większości płaskim o kącie nachylenia 9,8%. Zaproponowana forma architektoniczna uwzględnia możliwości działki, wymagania funkcjonalne dla programu użytkowego, wytyczne zamawiającego a także ekonomię przyszłego użytkowania.

2. STAN ISTNIEJĄCY

a) Zagospodarowanie działki

Teren inwestycji znajduje się przy ul. Bronisława Czecha w centralnej części Limanowej. W najbliższym sąsiedztwie budynku znajduje się budynek Limanowskiego Domu Kultury (LDK) oraz budynki jednorodzinne. Teren przedmiotowej działki w chwili obecnej jest zabudowany budynkiem hotelu "Siwy Brzeg" oraz budynkiem LDK, na terenie działki znajdują się ponadto budynek stacji transformatorowej oraz wiaty śmietnikowej przeznaczony do rozbiórki. We wschodniej części działki znajduje się plac parkingowy przeznaczony do obsługi hotelu. Powierzchnia terenu w granicach inwestycji posiada ukształtowanie z deniwelacją rzędu 1,87m z obniżeniem terenu w kierunku północno-wschodnim. Teren inwestycji stanowi w większości plac utwardzony, na terenie działki znajdują się pojedyncze drzewa nie kolidujące z projektowaną inwestycją. Teren inwestycji znajduje się w strefie obsługi sieci: wodociągowo – kanalizacyjnej, energetycznej oraz telekomunikacyjnej.



Rys. 1. Lokalizacja inwestycji w miejscowości Limanowa

b) Komunikacja

Dostępność komunikacyjna od strony ulicy Bronisława Czecha, za pośrednictwem istniejącego zjazdu na drogę miejską.

c) Warunki gruntowe

Warunki gruntowe określa dokumentacja geotechniczna dla niniejszego projektu stanowiąca część opracowania projektowego (projekt wykonawczy). Warunki gruntowe opisano w części konstrukcyjnej niniejszego opracowania.

d) Zieleń

Na terenie działki występują pojedyncze drzewa. W związku z planowaną inwestycją nie przewiduje się wycinki drzew.

e) Ogrodzenie terenu inwestycji

Działka nie posiada ogrodzenia.

f) Uzbrojenie terenu

Na terenie inwestycji lub w jej najbliższym sąsiedztwie znajdują się:

- sieć wodociągowa, kanalizacyjna i deszczowa,
- sieć gazowa
- linia energetyczna i telefoniczna

3. ZAKRES OPRACOWANIA

a) Zagospodarowanie terenu

Główny wjazd na teren działki zaprojektowano od strony południowej (od ulicy Bronisława Czecha - droga miejska) za pośrednictwem istniejącego zjazdu. Teren działki zaprojektowano jako częściowo utwardzony pod drogi wewnętrzne, place i chodniki. Na terenie działki znajduje się istniejący parking z 50 miejscami dla samochodów osobowych nie podlegający opracowaniu. Na potrzeby pracowników hotelu projektuje się 4 miejsca postojowe od strony zachodniej. Na nawierzchnię ciągów dróg, chodników i placów oraz miejsc postojowych należy zastosować kostkę betonową w kolorze odpowiednio: szarym, ciemnoszarym oraz szarym, miejsca postojowe należy wydzielić kostką granitową. Bezpośrednio przy budynku projektuje się teren zielony, na którym przewidziano nasadzenia roślin z gatunku Skalnica Arends, Jarzmianka, Chaber górski, Żurawka "Silver Scrolls", nasadzona należy wykonać na podłożu z trawy wykładanej z rolki, wokół wszystkich roślin wykonać pełne korowanie i palikowanie. Teren inwestycji projektuje się ogrodzić za pomocą systemowego ogrodzenia panelowego z furtką wejściową oraz bramą przesuwną od strony południowej i zachodniej. Na terenie działki projektuje się ławki oraz kosze na odpady drobne. Teren działki wolny od inwestycji, w granicy opracowania należy uporządkować oraz uzupełnić trawą.

b) Zabudowa terenu

Na terenie Inwestycji przewidziano budowę:

1. Placu i chodników,
2. Drogi wewnętrznej oraz miejsc postojowych,
3. ławek i koszy na odpady,

c) Elementy małej architektury

- **Ogrodzenie** - wzdłuż południowej i zachodniej granicy działki projektuje się ogrodzenie panelowe o wysokości 1,5m. Ogrodzenie projektuje się na podmurówce 24x95cm wystającej ponad teren na wysokość 15cm. Łączna wysokość ogrodzenia - 1,65m. Słupki ogrodzenia projektuje się jako zamocowane trwale w betonowych stopach fundamentowych. W ogrodzeniu projektuje się furtkę o szerokości 1,1m oraz bramę przesuwaną o szerokości 4,0m.
- **Ławka** - projektuje się z elementów stalowych cynkowanych ogniowo oraz siedziska wykonanego z drewna lakierowanego. Ławka powinna charakteryzować się długością 198cm, szerokością 49cm oraz wysokością 44cm.



Rys. 2. Widok w perspektywie - układ elementów.

- **Kosz na odpady drobne** - projektuje się z szybkowiążącego cementu portlandzkiego EN 197-1 CEM i 42,5R oraz kruszywa płukanego, piasku sortowanego 0-2mm. Sugerowana minimalna klasa betonu - B40. Kosz powinien posiadać wymiary podstawy 45x45cm, wysokość 60cm, pojemność ok 65litrów.



Rys. 5. Widok w perspektywie - kosz na odpady drobne
Zestawienie elementów wyposażenia zewnętrznego

Nr	Nazwa	Ilość	Uwagi
1	Ławka	12	
2	Kosz na odpady drobne	9	

d) Rozbiórka budynków i wycinka drzew

W związku z tym, że na terenie objętym inwestycją występuje budynek trafostacji kolidujący z projektowaną inwestycją przewiduje się rozbiórkę budynku, nie przewiduje się wycinki drzew.

e) Zieleń

Teren poza inwestycją, który nie będzie zagospodarowany należy zniwelować a po wykonaniu prac budowlanych należy obsiać trawą (w granicy opracowania). W bezpośrednim sąsiedztwie budynku projektuje się teren zielony, na którym przewidziano nasadzenia roślin z gatunku Skalnica Arends, Jarzmianka, Chaber górski, Żurawka "Silver Scrolls", nasadzona należy wykonać na podłożu z trawy wykładanej z rolki, wokół wszystkich roślin wykonać pełne korowanie i palikowanie. Przed zasianiem trawy glebę należy starannie spulchnić (pługiem, kultywátorem, bróną lub rýcznie- łopatą i grabiami) oraz dobrze oczyścić z chwastów, kamieni, gruzu itp. Grubość uprawnej gleby powinna wynosić przy zasiewaniu trawnika 10 cm. Ziemia (gleba) przygotowana do zasiania trawy powinna być odpowiednio nawożona. Najlepiej użyć kompostu lub nawozów sztucznych, dawkowanych zależnie od składu gleby. Dla zmniejszenia kwasowości gleby dodaje się do niej odpowiednią ilość wapna, np. na 1ha- 300kg (na 1m³/30 dag) wapna palonego dawkowanego w przeciągu 2 lat. Wapnowanie gleby usuwa jej szkodliwą kwasowość i poprawia strukturę, czyniąc ją pulchną i przewiewną oraz wzmacnia nawierzchnię trawiastą. Najodpowiedniejszymi okresami do wysiewu nawozów wapniowych są jesień i początek zimy. Wapno wysiane na ziemię uprawną powinno się przeorać (przekopać łopatą, jeżeli powierzchnia jest mała), aby wprowadzić wapno do głębszych warstw gleby w celu jej odkwaszenia. Sianie trawy najlepiej wykonać wiosną (w kwietniu) w tydzień po nawożeniu gleby i na drugi dzień po deszczu lub po specjalnym skropieniu nawierzchni. Również i w innej porze roku- od kwietnia do września możliwe jest sianie trawy przy odpowiedniej wilgotności podłoża. Siew jesienny jest niewskazany ze względu na możliwość wymarznienia młodej i słabo zakorzenionej trawy. Glebę należy obsiać bezpośrednio po zabronowaniu. Dobór nasion zależy od jakości gleby i funkcji nawierzchni.

Nowy trawnik (w okresie kiełkowania) należy obficie podlewać wodą rozpyloną, za pomocą deszczownicy lub rýcznie polewaczką, gdyż brak deszczu i silne promienie słoneczne mogą zniszczyć lub osłabić rośnięcie trawy. W trzy lub cztery tygodni po zasiewie świeży trawnik powinno się nawozić głównie saletrą (wapniową lub sodową) w ilości około 10 g/m². Trwała trawa powinna mieć korzenie wrośnięte na głębokości min. 15 cm.

f) Ukształtowanie terenu

W związku z planowaną inwestycją planuje się usunięcie skarpy znajdującej się od strony wschodniej (od strony placu parkingowego) i zniwelowanie terenu do poziomu placu. W wyniku usunięcia skarpy obecna kondygnacja piwniczna będzie posiadała poziom posadzki równo z poziomem terenu w związku z tym będzie to kondygnacja nadziemna. Różnice pomiędzy rzędnymi terenu w części frontowej i tylnej należy zniwelować za pomocą skarp o naturalnym nachyleniu.

g) Komunikacja

W celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz zapewnienia bezpiecznego wykorzystano istniejący zjazd z ul. Bronisława Czecha (działka nr 360) służący do dojazdu na teren Inwestycji.

Na terenie działki zaprojektowano drogę wewnętrzną o szerokości 4,0m. Zaprojektowano parking na 4 miejsca, pozostałe miejsca postojowe przeznaczone do obsługi gości hotelowych przewidziano na istniejącym placu parkingowym przed budynkiem. Na terenie działki zaprojektowano ciągi pieszkie o szerokości od 1,2 do 1,5m wykonane z kostki betonowej, na podsypce piaskowej grubości 10cm

zagęszczoną mechanicznie. Nawierzchnie dróg wewnętrznych oraz parkingów i placów projektuje się z kostki betonowej na podsypce piaskowo-cementowej gr. 3cm oraz podbudowie zasadniczej z tłuczni kamiennego o grubości 25cm. Place i chodniki należy wykonać z kostki betonowej typu Tarragona, wydzielenie pomiędzy stanowiskami wykonać z kostki granitowej.

Miejsca postojowe na placu przed budynkiem zostały przebudowane na podstawie wcześniej wykonanej dokumentacji projektowej przez Inwestora. Na terenie inwestycji zlokalizowano w sumie 54 miejsca postojowe (50 istniejących oraz 4 projektowane), które zapewnią wymaganą liczbę 51 miejsc postojowych wymaganych MPZP (1 miejsce postojowe / 50m² powierzchni użytkowej (2513,63m²))

h) Ogrodzenie

Ogrodzenie projektuje się w trzech wariantach zgodnie z pkt. 3c.

i) Projektowane uzbrojenie terenu

Projekt sieci i przyłączy zgodny z wydanymi warunkami technicznymi stanowi opracowanie projektów branżowych

4. BILANS TERENU

Element zagospodarowania działki	Powierzchnia	Procent
Powierzchnia działki	4933,14m ²	100%
Powierzchnia zabudowy (budynek przed przebudową)	507,09m ²	10,28%
Powierzchnia zabudowy (projektowany budynek)	969,34m ²	19,65%
Powierzchnia proj. dróg wewnętrznych	310,38m ²	6,29%
Powierzchnia proj. miejsc postojowych	50,00m ²	1,01%
Powierzchnia proj. chodników i placów	296,05m ²	6,00%
Powierzchnia istniejącego placu parkingowego	1020,85m ²	20,69%
Powierzchnia biologicznie czynna (w tym co najmniej 30% powierzchnia zieleni wysokiej i niskiej towarzyszącej)	2286,52m ²	46,35%

5. OCHRONA ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Działka inwestycji nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej

6. OKREŚLENIE WPLYWU EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ

Teren, na którym lokalizuje się inwestycję nie znajduje się w zasięgu wpływów eksploatacji górniczej.

7. ZAGROŻENIA DLA ŚRODOWISKA

Przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczona do mogących pogorszyć stan środowiska naturalnego. W związku z funkcją obiektu przewiduje zapotrzebowanie wody / ilość ścieków bytowych na poziomie 4,0m³/dobę. Nie przewiduje się emisji zanieczyszczeń gazowych oraz powstawania odpadów szkodliwych dla środowiska. Nie przewiduje się w projektowanych budynkach źródeł wibracji, promieniowania, pola elektromagnetycznego, hałasu itp. Projektowany obiekt nie wpłynie w sposób negatywny na istniejący drzewostan, wody powierzchniowe i podziemne. Projektowana inwestycja nie jest ujęta w katalogu przedsięwzięć określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. (Dz.U. Nr 213, poz. 1397) w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Przedmiotowa inwestycja nie jest położona w obszarze Natura 2000 i w żadnej sposób na nią nie oddziałuje.

8. **OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU**

Nr ewidencyjny działki	Podstawa formalno-prawna włączenia do obszaru objętego oddziaływaniem	Uwag
356/4 356/7	§13.1 WT	- obszar przesłaniania zawarty jest w granicy działki, przedmiotowy obiekt nie przesłania budynków zlokalizowanych w pobliżu inwestycji,
	§60 WT	- obszar zacieniania zawarty jest w granicy działki, przedmiotowy obiekt nie powoduje zacienienia obszarów poza działką inwestycji,
	§12 WT	- przedmiotowy budynek został zlokalizowany zgodnie z §12
	§18 i 19 WT	- miejsca postojowe dla przedmiotowej inwestycji zostały zaprojektowane zgodnie z §18 i 19 oraz MPZP
	§23.1 WT	- miejsce gromadzenia odpadów zostało zaprojektowane zgodnie z §23.1
	§271 WT	- przedmiotowy budynek został prawidłowo usytuowany ze względu na bezpieczeństwo pożarowe.

Obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działkach 356/4 i 356/7, na których został zaprojektowany. Przedmiotowy obiekt nie oddziałuje poza granicę działki inwestycji.

Opracował:

mgr inż. arch. Klemens Borzdyński
upr. nr 149/79/ZG, 42/93/ZG
LOIA/23/2007/GW