

# OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK NR 1/297 (OBRĘB 0200) W MIEJSCOWOŚCI TARNÓW

1. INWESTOR
2. ZAKRES INWESTYCJI
3. LOKALIZACJA
4. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI NR 1/297
5. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI NR 1/29
6. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI 1/297
7. WARUNKI POSADOWIENIA
8. OCHRONA SPECJALNA DZIAŁKI
9. ISTNIEJĄCE I PRZEWIDYWANE ZAGROŻENIE DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANEGO OBIEKTU I JEGO OTOCZENIA
10. UWAGI REALIZACYJNE DLA INWESTYCJI

## 1. INWESTOR

Małopolska Izba Rolnicza  
Os. Krakowiaków 45a/15  
31-964 Kraków

## 2. ZAKRES INWESTYCJI

Projekt architektoniczno – budowlany

- 1) budowa budynku administracyjno- usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą i utwardzeniem terenu na działce 1/297 (obr.200) w miejscowości Tarnów
- 2) budowa zjazdu o parametrach zjazdu publicznego z drogi wewnętrznej ul. Giełdowa (na działce nr 1/28 obr.200) na w/w działkę inwestycji 1/297 poprzez działki nr 1/28, 1/65, 1/66 obr.200 w Tarnowie
- 3) utwardzenie istniejącego dojazdu do projektowanych miejsc postojowych na działce nr 1/298

## 3. LOKALIZACJA

Działki nr 1/297:

- Inwestowany teren – działka nr 1/297 położona w miejscowości Tarnów (obręb 0200).
- Powierzchnia inwestowanej działki nr 1/297 wynosi 972m<sup>2</sup>, (0,0972 ha; 9,72 ar);
- Działka objęta opracowaniem zlokalizowana jest w miejscowości Tarnów, przy drodze wewnętrznej - ul. Giełdowa (działka nr dr 1/28).
- Działka nr 1/297 jest działką niezabudowaną. Obszar działki nie jest ogrodzony.
- Projektowana budowa budynku administracyjno-usługowego zlokalizowana jest w całości na działce nr 1/297.
- Przedmiotowy teren posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Giełdowa.
- Dojazd i dojście do budynku zlokalizowane są w południowo-zachodniej części działki nr 1/297.
- W okolicach inwestowanej działki zlokalizowane są istniejące budynki usługowe oraz budynki przemysłowe. Planowana inwestycja stanowi kontynuację funkcji usługowo-administracyjnej.
- Wg MPZP działka zlokalizowana jest na terenach o symbolu przeznaczenia **6.PU – tereny zabudowy magazynowo-składowej**.
- Działka nr 1/297 położona jest na terenach użytki rolne "LzII" – grunty zadrzewione i zakrzewione.

#### Otoczenie inwestowanej działki nr 1/297:

- od strony północnej działka nr 1/297 graniczy z działką 1/296 – działka niezabudowana;
- od strony wschodniej inwestowana działka nr 1/297 sąsiaduje z działką nr 1/107 – działka niezabudowana;
- od strony południowej inwestowane działki graniczą z działką dr 1/298 – działka drogowa;
- od strony zachodniej inwestowane działki sąsiaduje z działką nr 1/66 - działka niezabudowana.

#### **4. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI**

##### Istniejące obiekty kubaturowe:

Działka nr 1/297 jest działką niezabudowaną. Obszar działki objętej inwestycją nie jest ogrodzony.

##### Uzbrojenie działki w media:

Działka objęta opracowaniem nie posiada uzbrojenia w media.

##### Istniejące ciągi komunikacyjne:

Działka nr 1/297 nie posiada na swoim terenie utwardzenia w postaci ciągów komunikacji wewnętrznej, w tym utwardzonych ciągów pieszych stanowiących dojście do budynku oraz obejście wokół budynku.

##### Topografia terenu:

Inwestowana działka nr 1/297 leży w obszarze słabo zróżnicowanym pod względem ukształtowania terenu.

#### **5. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI**

##### Obiekty kubaturowe:

Przedmiotem niniejszego projektu jest budowa budynku administracyjno-usługowego (budynek dwukondygnacyjny – w część jednokondygnacyjny). Projektowany budynek przekryty jest dachami dwuspadowymi/wielospadowymi o nachyleniu połaci 30°. Projektowany budynek zlokalizowany jest w centralnej części działki, w odległości 3,00m od jej północnej granicy; 4,00m od granicy wschodniej; min. 8,08m od granicy południowej oraz min. 4,34m od granicy zachodniej.

Wysokość projektowanej górnej krawędzi elewacji od poziomu otaczającego terenu będzie wynosić max. 9,90 m (wysokość od poziomu 0,00 posadzki parteru max. 9,85m).

Obiekt zaliczony do grupy wysokościowej budynków niskich N.

Projektowany budynek zapewnia swymi proporcjami i skalą bezkolizyjne wpisanie w otoczenie, architektura budynku jest zharmonizowana z istniejącą zabudową lokalną, a jego forma nie stoi w sprzeczności z założeniami podanymi w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego w obszarze miasta Tarnowa, w rejonie byłej strefy Zakładów Azotowych – Uchwała Nr LII/660/2010 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 24 marca 2010r.

Podstawowe parametry inwestycji – w świetle wymogów podanych w w/w. MPZP:

<b>Projektowana budowa budynku administracyjno-usługowego</b>	<b>Parametry inwestycji</b>	<b>Wymogi dla proj. inwestycji stawiane w w/w MPZP</b>
Wysokość zabudowy	Max. 9,90m	Max. 12 m
Forma dachów	Dach dwuspadowy, spadki połąci symetryczne o nachyleniu 30°	Forma dachów wynikająca z technologii
Miejsca parkingowe	13 miejsc parkingowych (powierzchnia: 318,33m <sup>2</sup> )	1 miejsce parkingowe lub garaż na 25m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej projektu, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych
Powierzchnia zabudowy	329,36m <sup>2</sup>	-
Powierzchnia użytkowa	388,61m <sup>2</sup>	-
Kubatura	2290,21m <sup>3</sup>	-

<b>Teren inwestycji – dz. nr 1/297 Powierzchnia działki – 0,0972ha</b>	<b>Parametry inwestycji</b>	<b>Wymogi dla proj. inwestycji stawiane w w/w MPZP</b>
Tereny zabudowane	33,9% powierzchni działki	Max. 85%
Trwałe zainwestowanie (zabudowa+ trwałe utwardzenie)	62,7% powierzchni działki	-
Teren biologicznie czynny	37,3% powierzchni działki	Min. 5%

Projektowane uzbrojenie terenu:

- **sieć wodociągowa** – projektuje się przyłączyć wody z istniejącej sieci wodociągowej – poza zakresem, wg odrębnego opracowania,
  - projektuje się wewnętrzną instalację wody
- **sieć kanalizacji sanitarnej** – projektuje się przyłączyć kanalizacyjny do istniejącej sieci kanalizacyjnej – poza zakresem, wg odrębnego opracowania,
  - projektuje się zewnętrzny odcinek instalacji kanalizacji sanitarnej
  - projektuje się wewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej
- **sieć gazowa** – projektuje się przyłączyć gazowy do istniejącej sieci gazowej – poza zakresem, wg odrębnego opracowania,
  - projektuje się zewnętrzny odcinek instalacji gazowej
  - projektuje się wewnętrzną instalację gazową;
- **sieć energetyczna** - projektuje się zewnętrzny odcinek instalacji elektrycznej policznikowej linią kablową
  - instalacja wewnętrzna - projektuje się wewnętrzną instalację elektryczną

Szczegóły wg części rysunkowej projektu zagospodarowania.

Odprowadzenie wód opadowych:

Należy uregulować gospodarkę wodami opadowymi z połąci dachowych i powierzchni utwardzonych tak, by infiltrowały w podłoże na terenie działki Inwestora.

- budynek - odprowadzenie wód z rur spustowych powierzchniowo na teren posesji, celem infiltracji w grunt;
- tereny komunikacji – projektuje się wykonanie spadku, dojeżdż i przejść do i wokół budynku celem odprowadzenia wód opadowych na teren działki Inwestora;
- wody opadowe odprowadzone na teren biologicznie czynny o powierzchni 362,23m<sup>2</sup> (37,3% powierzchni działki)

#### Układ komunikacyjny:

Na terenie inwestowanej działki nr 1/297 projektuje się utwardzone dojeżdż i dojazd do budynku zlokalizowane w południowo - zachodniej części działki. Projektowany zjazd o parametrach zjazdu publicznego z drogi wewnętrznej ul. Giełdowa (na działce nr 1/28 obr 200) na działkę inwestycji 1/297 poprzez działki nr 1/28, 1/65, 1/66 zlokalizowany jest od strony zachodniej. Na działce projektuje się 13 miejsc parkingowych (3 miejsca parkingowe dostępne z komunikacji wewnętrznej oraz 10 miejsc parkingowych dostępnych z drogi zlokalizowanej na działce nr 1/298).

#### Ukształtowanie terenu i zieleni:

Projektuje się wykonanie niewielkich niwelacji terenu w celu posadowienia projektowanego budynku. Poziom porównawczy  $\pm 0,00$  przyjęto na poziomie posadzki parteru i wyrażony został rzędną terenu 197,25 m n.p.m..

### **6. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ZAGOSPODAROWANIA DZ. NR 1/297:**

**Powierzchnia działki nr 1/297:** **972,00 m<sup>2</sup>**

#### **Trwale zainwestowanie działki:**

Powierzchnia zabudowy budynku administracyjno-usługowego	329,36 m <sup>2</sup>
Powierzchnia terenów utwardzonych	217,95 m <sup>2</sup>
<u>Powierzchnia parkingu - Płyty ażurowe (124,91m<sup>2</sup> / 2)</u>	<u>62,46 m<sup>2</sup></u>
<b>Razem trwalego zainwestowania:</b>	<b>609,77 m<sup>2</sup></b>

#### **Powierzchnia biologicznie czynna:**

Zieleń	299,77 m <sup>2</sup>
<u>Powierzchnia parkingu - Płyty ażurowe (124,91m<sup>2</sup> / 2)</u>	<u>62,46 m<sup>2</sup></u>
<b>Razem powierzchnia biologicznie czynna:</b>	<b>362,23 m<sup>2</sup></b>

**Współczynnik trwałego zainwestowania** (pow. zabudowy wszystkich obiektów na działce + pow. trwale utwardzona / pow. działki):

$$609,77 \text{ m}^2 / 972,00 \text{ m}^2 = \mathbf{0,63}$$

**Wskaźnik powierzchni zabudowanej** (pow. zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych na działce/pow. działki):

$$362,23 \text{ m}^2 / 972,00 \text{ m}^2 = \mathbf{0,37}$$

Przeznaczenie działki nr 1/297: **- LzII**

### **7. WARUNKI POSADOWIENIA**

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 25.04.2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów

budowlanych, przedmiotowe obiekty zaliczane są do II kategorii geotechnicznej, z uwagi na proste warunki gruntowe oraz rodzaj budowli.

Sporządzono oświadczenie projektanta o warunkach posadowienia budynku dołączone do dokumentacji projektowej.

## **8. OCHRONA SPECJALNA DZIAŁKI**

Teren inwestycji nie podlega specjalnym warunkom ochrony ekologicznej, nie znajduje się w strefie chronionego krajobrazu, nie występują na nim pomniki przyrody, ani inne elementy przyrodnicze podlegające ochronie. Przedmiotowy obszar nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej na podstawie przepisów szczególnych oraz obowiązujących aktów prawa miejscowego. W obszarze planowanej inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych i grunty zmeliorowane, wobec których winny być zastrzeżone dodatkowe warunki.

Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w granicach terenu górniczego i w strefie i oddziaływań związanych z eksploatacją górnictw. Teren nie jest położony na terenach zalewowych oraz nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

Teren wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.

## **9. ISTNIEJĄCE I PRZEWIDYWANE ZAGROŻENIE DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANEGO OBIEKTU I JEGO OTOCZENIA**

- Projektowana budowa budynku administracyjno-usługowego, jak również związane z nią elementy zagospodarowania terenu, nie będą powodowały ujemnego wpływu na środowisko.
- Budowę zaprojektowano w sposób minimalizujący jej wpływ na środowisko obszaru inwestycji i otoczenie, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami Prawa Budowlanego, a obszar oddziaływania projektowanej budowy zamyka się w granicach zainwestowania. Wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza oraz emisja hałasu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- Lokalizacja obiektu spowoduje wycinkę drzew.
- Przedsięwzięcie nie będzie miało negatywnego wpływu na obszary Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000, z których najbliższy – „Dolny Dunajec” PLH120085 – jest zlokalizowany w odległości ok. 2,5 km od planowanego przedsięwzięcia.
- Przedmiotowa inwestycja nie obejmuje działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki i siedliska, dla których ochrony zostały wyznaczone w/w obszary Natura 2000.

### Osoby trzecie:

Projektowana budowa budynku administracyjno-usługowego, nie rodzi praw do terenu, oraz nie powoduje naruszenia prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie stanowi przeszkody w dostępie do drogi publicznej oraz nie przesłania światła słonecznego, nie pozbawia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, nie wpływa również negatywnie na projektowaną zabudowę działek sąsiednich i ich dotychczasowe użytkowanie. Inwestycja nie powoduje uciążliwości i zakłóceń oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby, nie narusza warunków wodnych ani geologicznych inwestowanego terenu.

### Środki nadzoru:

Dla projektowanej **1)** budowy budynku administracyjno- usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą i utwardzeniem terenu na działce 1/297 (obr.200) w miejscowości Tarnów

2) budowy zjazdu o parametrach zjazdu publicznego z drogi wewnętrznej ul. Gięłdowa (na działce nr 1/28 obr.200) na w/w działkę inwestycji 1/297 poprzez działki nr 1/28, 1/65, 1/66 obr.200 w Tarnowie

3) utwardzenia istniejącego dojazdu do projektowanych miejsc postojowych na działce nr 1/298, **jest wymagane sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia**, o którym mowa w art. 21a Prawa Budowlanego. Zatrudnienie na budowie przekroczy 20 pracowników, a planowana pracochłonność robót przekroczy 500 osobodni.

## 10. UWAGI REALIZACYJNE DLA INWESTYCJI

- Rozpoczęcie prac budowlanych może nastąpić po uzyskaniu Decyzji o pozwoleniu na budowę, a następnie po uprawomocnieniu się tej decyzji;
- Budowa powinna być prowadzona pod nadzorem kierownika budowy;
- Kierownik budowy jest zobowiązany sporządzić, przed rozpoczęciem budowy, plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, uwzględniając specyfikację obiektu budowlanego i warunki prowadzenia robót budowlanych;
- Wytyczenie budynku oraz ustalenie charakterystycznych poziomów budynku i otaczającego terenu powinien wykonać uprawniony geodeta;
- W trakcie budowy należy na bieżąco prowadzić Dziennik Budowy;
- Wszystkie odstępstwa od niniejszego projektu mogą być wykonane jedynie za zgodą autorów projektu.

**Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia**, sporządzona na podstawie ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 23 czerwca 2003 roku w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Dz.U. z dnia 10 lipca 2003r zwana dalej „informacją”, zawiera stronę tytułową, część opisową i część rysunkową:

1. Strona tytułowa zawiera:

- nazwę i adres obiektu budowlanego
- imię i nazwisko lub nazwę inwestora oraz jego adres
- imię i nazwisko projektanta sporządzającego informację.

2. Część opisowa zawiera:

- Zakres robót dla całego zamierzenia budowlanego oraz kolejność realizacji poszczególnych obiektów.
- Wykaz istniejących obiektów budowlanych.
- Wskazanie elementów zagospodarowania działki lub terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.
- Wskazanie dotyczące przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji robót budowlanych, określające skalę i rodzaje zagrożeń oraz miejsce i czas ich wystąpienia.
- Wskazanie sposobu prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych.
- Wskazanie środków technicznych i organizacyjnych, zapobiegających niebezpieczeństwu wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie, w tym zapewniających bezpieczną i sprawną komunikację, umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń.