

Zakres opracowania

1. Strona tytułowa - str. nr.1
2. Zakres opracowania - str. nr.2
3. Oświadczenie projektanta - str. nr.3
4. Projekt planu zagospodarowania terenu rys. nr.1 - str. nr.4
5. Opis techniczny do planu zagospodarowania terenu str. nr.5-7

OPIS TECHNICZNY

do projektu zagospodarowania działki

1.0. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania terenu.

Niniejsze opracowanie stanowi integralną część kompleksowego opracowania pt.

„Budowa stacji paliw, myjni i parkingu z komunikacją wewnętrzną” składające się z :

1. Projekt budowlany planu zagospodarowania terenu
2. Projekt budowlany budynku stacji paliw z wiatą nad dystrybutorami
3. Projekt budowlany budynku myjni samochodowej.

2.0. Lokalizacja

62-800 Kalisz, ul. Wrocławska 30-38.

Działki nr. 2/7, 2/20, 2/21, 2/22, 2/23, 2/24, 2/25, 2/26, 3/2 i 4, obręb 102.

Projektowane obiekty i parking z wewnętrzną komunikacją został zlokalizowany na w/w działkach wchodzących w skład całej nieruchomości.

W ramach terenu objętego granicą opracowania znajdują się następujące elementy :

- realizowany warsztat napraw autobusów z zapleczem socjalno-sanitarnym
- istniejące obiekty do utrzymania : stacja kontroli pojazdów, budynek socjalny, budynek magazynowy z dyspozytornią, budynek biurowy
- istniejące obiekty do rozbiórki : oczyszczalnia ścieków z podziemnymi zbiornikami, warsztat z myjnią, wiatą magazynową
- istniejąca stacja paliw – docelowo do rozbiórki po wybudowaniu nowej w innym miejscu
- projektowane budynki stacji paliw z wiatą nad dystrybutorami i myjni samochodowej
- miejsca parkingowe dla samochodów osobowych i autobusów, drogi wewnętrzne i place manewrowo-dostawcze
- projektowana zieleń niska izolacyjna

Projektowany budynek stacji paliw i myjni samochodowej zostały zlokalizowane w odległości niezakłócającej eksploatację sąsiadujących terenów kolejowych oraz innych sąsiadujących działek, a także niepowoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego oraz na sąsiednich działkach. Odległość projektowanego warsztatu od osi skrajnego toru wynosi 21,50m. Ze względu na przeznaczenie funkcjonalno-użytkowe projektowanego budynku stacji paliw i myjni samochodowej i umieszczenia w nim miejsc pracy w odpowiednim oddaleniu od źródeł eksploatacji terenów kolejowych nie ma potrzeby zaprojektowania ekranów izolacyjnych lub pasa zieleni izolacyjnej celem odizolowania od terenów PKP. W projektowanym obiekcie nie przewiduje się stałych źródeł hałasu i zostały zachowane normy dopuszczalnego.

3.0. Inwestor

Kaliskie Przedsiębiorstwo Transportowe Sp. z o.o.

62-800 Kalisz, ul. Wrocławska 30-38

4.0. Podstawa opracowania

- Wytyczne funkcjonalno-użytkowe i technologiczne
- Decyzja nr.73/13 o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 26.04.2013r.
- Projekt budowlano-wykonawczy instalacji technologicznej stacji paliw „KPT” w Kaliszu ul. Wrocławska 30-38 / branża technologia paliwowa / opracowany przez mgr inż. Bogdana Ogińskiego stanowiący integralną część niniejszego opracowania

- Założenia projektowe myjni do samochodów ciężarowych i autobusów dostawcy urządzeń technologicznych SULTOF Biuro Handlowe, 02-699 Warszawa, ul. Kłobucka 19A.2
- Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia znak WSRK.6220.0036.2012 wydaną przez Prezydenta Miasta Kalisza
- Założenia architektoniczno-urbanistyczne zagospodarowania nieruchomości
- Obowiązujące przepisy
- Projekty branżowe
- Mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów projektowych

5.0.Stan zagospodarowania działki

Istniejące zagospodarowanie terenu :

- budynki do utrzymania : budynek stacji kontroli pojazdów, biurowy, socjalny oraz magazynowy z dyspozytornią
- budynki do rozbiórki : budynek warsztatowy z myjnią samochodową, oczyszczalnia ścieków, wiatka magazynowa oraz stacja paliw
- komunikacja wewnętrzna z istniejącym zjazdem publicznym, zieleń, ogrodzenie i infrastruktura techniczna
- budynek warsztatowy będący w trakcie realizacji
- infrastruktura techniczna

6.0.Projektowane zagospodarowanie działki

3.1.Lokalizacja przedmiotu inwestycji

Budynek stacji paliw jest zlokalizowany w odległości 32,00m od budynku biurowego oraz w odległości 27,00m od granicy działki od ul. Wrocławskiej.

Budynek myjni pojazdów jest zlokalizowany w odległości 4,0m od budynku stacji paliw.

Obowiązują założenia projektowe określone w/w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy będącej podstawą niniejszego opracowania.

3.2.Układ komunikacyjny

Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji z drogi w ul. Wrocławskiej poprzez istniejący zjazd oraz przebudowywany zjazd. Na terenie zaprojektowane są 34 miejsca postojowe dla samochodów osobowych i 43 miejsc postojowych dla autobusów.

W ramach komunikacji wewnętrznej są zapewnione miejsca dostaw i rozładunku.

Dla potrzeb istniejącej stacji kontroli pojazdów projektuje się stanowiska zewnętrzne do wykonywania pomiarów akustycznych dla aut < 3,5t o wymiarach 8,5x10,5m i dla aut > 3,5t o wymiarach 8,5x16,5m (lokalizacja przy budynku). W ramach zaprojektowanego parkingu są zapewnione miejsca parkingowe dla pojazdów oczekujących do stacji kontroli pojazdów tj. 4 mp dla aut < 3,5t i 2 mp dla aut > 3,5t. Oznakowanie poziome parkingów i stanowisk zewnętrznych powinno być wykonane w kolorze białym zgodnie z wytycznymi branży drogowej.

3.3.Uzbrojenie terenu działki

- instalacja elektryczna
- instalacja wodociągowa
- instalacja kanalizacji sanitarnej
- instalacja kanalizacji deszczowej
- ogrzewanie – myjnia :lokalna kotłownia na gaz, budynek stacji paliw : elektryczne
- usuwanie odpadów bytowych – gromadzenie w szczelnym pojemniku na odpady, wywóz w sposób zorganizowany poprzez umowę z właściwą jednostką.

3.4.Ukształtowanie terenu

Terren z minimalnym spadkiem w kierunku południowym.

3.5. Tereny zielone

Projektowana lokalizacja nie wymaga wycięcia drzew i krzewów.

Projektuje się zasadzenia zieleni niskiej i średniowysokiej zimozielonej.

3.6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków o

Lokalizacja podlega ochronie konserwatorskiej - wymagane jest pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych.

4.0. Zestawienie powierzchni

Intensywność zabudowy tj. wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji wynosi 0,20. Powierzchnia biologicznie czynna działki wynosi 15,00% ogólnej powierzchni terenu inwestycji.

Bilans terenu całej nieruchomości :

powierzchnia całkowita terenu	23 242,00 m ²	100,00 %
powierzchnia zabudowy	4 715,00 m ²	20,29 %
powierzchnia komunikacji	15 041,00 m ²	64,71 %
powierzchnia terenów zielonych	3 486,00 m ²	15,00 %

5.0. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi

- 5.1. Projektowane przedsięwzięcie nie zmieni stanu wody na własnym gruncie oraz kierunku odpływu wody opadowej z własnego gruntu, nie spowoduje zalewania lub podsiąkania terenów sąsiednich. Wody opadowe i roztopowe nie będą odprowadzane na gruntu sąsiednie.
- 5.2. Wody opadowe i roztopowe projektuje się odprowadzić do projektowanej kanalizacji deszczowej zgodnie z obowiązującymi przepisami i warunkami technicznymi oraz uzgodnieniami w zakresie ochrony środowiska - zgodnie z opracowaniem branżowym.
- 5.3. Ścieki bytowe i przemysłowe projektuje się odprowadzić do projektowanej kanalizacji sanitarnej zgodnie z opracowaniem branżowym.
- 5.4. Projektowane zadanie nie przewiduje występowania aerozoli lotnych.
- 5.5. Prace ziemne oraz inne prace na terenach zielonych będą wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom
- 5.6. W przypadku uszkodzenia drenażu odwadniającego teren Inwestor naprawi go po dokonaniu stosownych uzgodnień z zarządcą.
- 5.7. Powstałe w trakcie wykonywania robót budowlanych, rozbiórkowych i remontowych odpady i masy ziemne zostaną zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami
- 5.8. Prowadzona działalność usługowa oraz użytkowanie nie będą przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu przy zabudowie mieszkaniowej, zarówno w porze dnia i nocy. Działalność usługowa wywołującą różne uciążliwości nie będzie prowadzona nocą
- 5.9. W trakcie budowy zostaną zachowane standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej oraz zostanie zapewniona ochrona otoczenia przed zapyleniem i hałasem z zastosowaniem odpowiednich rozwiązań zabezpieczających.
- 5.10. Każdy przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, odnaleziony przy prowadzeniu prac ziemnych w trakcie budowy zostanie zabezpieczony i oznakowane miejsce jego znalezienia oraz bezzwłocznie zawiadomiony Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków.
- 5.11. Roboty budowlane będą zorganizowane w sposób zapewniający ochronę otoczenia przed zapyleniem i hałasem, z zastosowaniem odpowiednich rozwiązań zabezpieczających.
- 5.12. Obowiązuje zakaz używania instalacji lub urządzeń nagłaśniających oraz jaskrawo migających świateł na zewnątrz budynku oraz w oknach budynku.
- 5.13. Na umieszczenie reklam (w tym świetlnych) Inwestor musi uzyskać stosowne zezwolenie.

Opracowała :

