

OPIS TECHNICZNY
DO PROJEKTU BUDOWLANEGO ZAMIENNEGO
ZAGOSPODAROWANIE TERENU
PRZY ZABYTKOWYM BUDYNKU „ŁAZIENKI III”
W PARKU ZDROJOWYM

Zakres opracowania:

nr działek

8.2-1103/19– nr księgi wieczystej GL1J/00049211/7

8.2-831/36 – nr księgi wieczystej GL1J/00017026/0

8.2-832/36 - nr księgi wieczystej GL1J/00023330/9

8.2-971/14 - nr księgi wieczystej GL1J/00009648/7

8.2-1044/14 - nr księgi wieczystej GL1J/00009648/7

8.2-968/14 – nr księgi wieczystej GL1J/00009648/7

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany zamienny zagospodarowania terenu w Parku Zdrojowym w Jastrzębiu Zdroju przy budynku Łazienki III. Park Zdrojowy wpisany jest do rejestru zabytków dawnego województwa katowickiego decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod numerem A/1524/93.

Aktualizacja swoim zakresem obejmuje branżę budowlaną, branżę elektryczną- oświetlenia elewacji budynku i sanitarną- odwodnienia terenu.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA

- umowa nr IKI.272.170.2019
- inwentaryzacja budowlana
- wizje lokalne i inwentaryzacja fotograficzna
- pozwolenie nr 2272/2015 z dnia 28.04.2017r na realizację zagospodarowania terenu przy budynku Łazienki III na terenie zabytkowego Parku Zdrojowego przy ulicy 1 Maja i Witczaka w Jastrzębiu Zdroju
- decyzja zmieniająca pozwolenie nr 2272/2015 z dnia 28.04.2017r o numerze 1449/2017
- pozwolenie ŚWKZ nr 1463/2015 z dnia 07.07.2015 r. zmienione decyzja nr 1430/2017 z dnia 21.06.2017 r. dotyczące budynku – ważne do 31.12.2022 r.;
- decyzja nr 419/17 o pozwoleniu na budowę z dnia 06.10.2017 r. (nr Ar.6740.263.2017);
- pozwolenie ŚWKZ nr K/547/2019 z dnia 08.05.2019 r. dotyczące przyłącza kanalizacji deszczowej i prowadzenia prac fundamentowych na działce nr 1103/19 – ważne do 31.12.2022 r.;
- pozwolenie na prowadzenie prac przy zabytku będącym zielenią parkową nr K/551/2019 z dnia 08.05.2019 r. – ważne do 01.06.2022 r.
- decyzja nr K/550/2019 z dnia 08.05.2019 r. zezwalająca na usunięcie 15 szt. drzew i nasadzeń zastępczych – ważna do dnia 31.12.2020 r.
- pozwolenie nr K/450/2020 na prowadzenie prac konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków z dnia 23.04.2020r.
- uzgodnienia z Inwestorem

3. LOKALIZACJA INWESTYCJI ORAZ CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

3.1 ISTNIEJĄCA ZABUDOWA NADZIEMNA

- budynek obecnie nie użytkowany, prowadzone są prace budowlane rozbudowy budynku.

3.2 LOKALIZACJA

Przedmiotowy teren zlokalizowany jest na terenie Parku Zdrojowego w Jastrzębiu Zdroju. W sąsiedztwie znajdują się budynek Łazienki III, drogi dojazdowe i parking.

- na terenie zlokalizowane są tereny zielone, chodniki, parkingi, drogi dojazdowe
- teren wokół samego budynku – teren budowy jest zabezpieczony ogrodzeniem

3.3 ISTNIEJĄCA SZATA ROŚLINNA

Na projektowanym terenie znajdują się drzewa i krzewy o walorach krajobrazowych. Została przeprowadzona wycinka ze względów sanitarnych.

4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU I SZATY ROŚLINNEJ

Projektowane zagospodarowanie terenu ze względu na lokalizację obiektu na terenie zabytkowego Parku Zdrojowego, nawiązuje swoją formą do historycznej. Szerokość oraz układ projektowanych ścieżek prowadzących do budynku w nawiązaniu do projektu zatwierdzonego pozwoleniem na prowadzenie prac budowlanych ulega zmianie- zmieniono układ schodów północnych- zmiana ilości stopni, przesunięto kwietnik z ławkami w stronę północną, wprowadzono dodatkowe dwa biegi schodowe prowadzące z wyższego poziomu na którym zlokalizowany jest kwietnik, na niższy- dojście do budynku oraz zmianę niwelaty terenu.

Przewiduje się nasadzenie zieleni niskiej i wysokiej oraz nasadzenie trawy zgodnie z projektem pierwotnym.

5. ZAKRES PROJEKTU

5.1 WYKAZ ZMIAN W STOSUNKU DO ZATWIERDZONEGO PROJEKTU BUDOWLANEGO

- zmiana ukształtowania terenu w części północnej obejmujące biegi schodowe, ścieżki i kwietnik
- zmniejszenie ilości stopni w biegu schodowym w północnej części zagospodarowania
- wykonanie dodatkowych schodów w terenie wraz z wykonaniem balustrad
- zmiana lokalizacji ogrodzenia- ogrodzenie zlokalizowane w granicy działki
- zmiana w ilościach wycinki istniejących drzew
- zmiana przebiegu odwodnienia terenu
- zmiana trasy kanalizacji deszczowej
- zmiana lokalizacji latarni

5.2 PRACE DO WYKONANIA

Przed rozpoczęciem prac, bezwzględnie należy zabezpieczyć rośliny znajdujące się w pobliżu inwestycji, tak aby nie uległy uszkodzeniu ich korona, pień lub system korzeniowy. Wszystkie rośliny wskazane do przesadzenia, należy przesadzić przed rozpoczęciem prac.

W celu zabezpieczenia roślin należy:

- wyznaczyć ogrodzoną strefę ochronną w odległości równej rozpiętości (maksymalnego wysięgu) korony drzewa z dodaniem 2metrowego pasa ochronnego,
- zabezpieczyć pień drzew i krzewy za pomocą wolnostojących blatów,
- wykopy w pobliżu drzew (w odległości większej o 2 metry od maksymalnego wysięgu korony drzewa) należy prowadzić ręcznie, podczas prowadzenia prac należy i ewentualnego odkrycia jakiegokolwiek fragmentu systemu korzeniowego należy niezwłocznie zabezpieczyć korzenie przed przesuszeniem poprzez zastosowanie ekranów ochronnych. Należy stale dbać, aby korzenie pozostawały nawilżone. Odsłonięte korzenie należy chronić i nie odcinać lecz zabezpieczyć przed uszkodzeniem i przesuszeniem. Powierzchnię rany uszkodzonego już korzenia należy natychmiast wyrównać i zabezpieczyć preparatem ochronnym, tworzącym powierzchnię sztucznej kory umożliwiającej jednocześnie wymianę gazową i chroniące przed infekcją.

Wymaga się, aby prace zabezpieczeniowe wykonywał zakład zajmujący się profesjonalną pielęgnacją drzew i posiadający odpowiednie doświadczenie i referencje.

Drzewa a tym samym system korzeniowy, podlegają szczególnej ochronie. Uszkadzanie i niszczenie drzew oraz gruntu w zasięgu jego systemu korzeniowego, zagrożone jest sankcjami w trybie postępowania administracyjnego w trybie ustawy "o ochronie przyrody" z dnia 30.04.2004r.:

"Art. 82.1. Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub uszkodzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.."

"Art. 88.1. Wójt, burmistrz albo Prezydent miasta wymierza administracyjną karę pieniężną za: zniszczenie terenów zieleni albo drzew i krzewów spowodowane niewłaściwym wykonywaniem robót ziemnych lub wykorzystaniem sprzętu mechanicznego albo urządzeń technicznych oraz zastosowaniem środków chemicznych w sposób szkodliwy dla roślinności."

Należy szczególnie dbać o stan roślinności podczas prowadzenia prac zarówno budowlanych jak i wykonywaniu projektu zagospodarowania terenu ze względu na fakt iż obszar objęty opracowaniem, znajduje się pod ochroną konserwatorską

WYCINKA DRZEW:

Uwaga: Należy posilkować się dokumentacją dendrologiczną opracowaną przez Rzeczoznawcę mgr inż. Witostawa Grygierczyka stanowiącą integralną część projektu. W miejscach kolizji systemu korzeniowego drzew z prowadzonymi ścieżkami należy zmniejszyć wysokość wykopu i ilość podbudowy, lecz poddać ją większemu zagęszczeniu i ułożyć geokratę HDPE wysokości 15cm.

Nie należy zmieniać poziomów terenu w obrysie min. 2m od pnia drzew.

- wycinka drzew i krzewów wg rysunku wraz z usunięciem systemu korzeniowego, a następnie zasypianie powstałego otworu ziemią i zagęszczenie

Drzewa przeznaczone do wycinki (oznaczono na rysunku nr 4):

Nr drzewa	gatunek	Obwód [cm]na wys.5cm	Obwód [cm]na wys.130cm	Pow.[m ²]	Przyczyna wycinki
17	Grab pospolity	110	102	Nie dotyczy	Pod inwestycję
18	Grab pospolity	112	98	Nie dotyczy	Pod inwestycję
52	Świerk	16	25	Nie dotyczy	Pod inwestycję
53	Świerk	22	32	Nie dotyczy	Pod inwestycję
54	Tuja	26	44	Nie dotyczy	Pod inwestycję
55	Świerk	35	44	Nie dotyczy	Pod inwestycję
56	Śnieguliczka	Nie dotyczy	Nie dotyczy	1	Pod inwestycję

- *Należy ręcznie wykopać rośliny wraz z pełnym systemem korzeniowym i bryłą ziemi i niezwłocznie przesadzić w nowe miejsce*
- *Sadzić tylko wraz z bryłą korzeniową. Dodać ziemi próchnicznej i kwaśnej (pH 4– 5). Ziemię taką można otrzymać poprzez dodanie do dobrej ziemi ogrodniczej kwaśnego torfu, zmielonej kory lub przegniłego igliwia. Zapewnić stałe nawodnienie. Wykonać ściółkowanie korą podłoża wokół nich.*

Krzewy przeznaczone do przesadzenia:

zgodnie z projektem pierwotnym

Drzewa wymagające dokonania szczególnych zabezpieczeń podczas prowadzenia prac:

zgodnie z projektem pierwotnym

ŚCIEŻKI

- sposób wykonania bez zmian w stosunku do projektu pierwotnego
- zmiana układu ścieżek w części północnej

ZATOKI POD ŁAWKAMI

- bez zmian warstw podbudowy- zgodnie z projektem pierwotnym
- przesunięcie dwóch zatok w stronę północną

SCHODY

- bez zmian technologii wykonania schodów,
- zmniejszenie ilości stopni w biegu północnym
- wprowadzenie dwóch dodatkowych biegów

BALUSTRADY PRZY SCHODACH

- technologia bez zmian w stosunku do projektu pierwotnego
- wykonanie balustrad przy nowo wprowadzanych biegach schodowych

MURKI OPOROWE

- **technologia wykonania** bez zmian w stosunku do projektu pierwotnego
- lokalizacja murków wzdłuż ścieżek bez zmian- przesunięcie lokalizacji murków w związku z zmianą lokalizacji ścieżek

OŚWIETLENIE

- oświetlenie budynku bez zmian w stosunku do projektu pierwotnego
- oświetlenie terenu- zmiana lokalizacji latarni projektowanych- przesunięcie w nawiązaniu do zmiany przebiegu ścieżek

ODWODNIENIE TERENU

- zmiana przebiegu kanalizacji deszczowej i drenażu z dostosowaniem do nowego przebiegu ścieżek

OGRODZENIE

- technologia wykonania ogrodzenia bez zmian w stosunku do projektu pierwotnego
- lokalizacja ogrodzenia w granicy południowej działki 1103/19

UWAGA: określenie „wg projektu pierwotnego” dotyczy projektu zatwierdzonego pozwoleniem nr K/450/2020 na prowadzenie prac konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków z dnia 23.04.2020r. Oraz pozwoleniem na prowadzenie prac budowlanych.

6. BILANS TERENU

POWIERZCHNIA TERENU	–	2.785,90 m ²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	–	345,90 m ²
NAWIERZCHNIE UTWARDZONE	–	438,11 m ²
NAWIERZCHNIA TRAWIASTA	–	2.001,89 m ²

7. RODZAJE ZASTOSOWANYCH KRZEWÓW- bez zmian**8. PLAC GOSPODARCZY**

Plac gospodarczy obsługujący rozbudowywany budynek znajduje się za Domem Zdrojowym- bez zmian.

9.DOSTĘPNOŚĆ DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Teren dostępny jest dla osób niepełnosprawnych od strony alei głównej- bez zmian.

10. WARUNKI WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH

- Wszystkie materiały powinny posiadać certyfikaty i świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie i atesty, którymi powinni legitymować się producenci i dystrybutorzy. Należy stosować materiały, które dopuszczono do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. — Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207) z późniejszymi zmianami.

- Projektowane roboty winny być wykonane zgodnie z dokumentacją techniczną, obowiązującymi normami, wytycznymi i katalogami.

- Wszelkie roboty winny być wykonane pod nadzorem osób uprawnionych zgodnie z zasadami BHP, według “Specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych”, planu i informacji BIOZ oraz ściśle wg zaleceń producenta. Stosować rozwiązania systemowe.

- Przed przystąpieniem do realizacji należy wymiary sprawdzić dokładnie w naturze.

- Projekt chroniony jest prawem autorskim - zgodnie z Ustawą o Prawie Autorskim i prawach pokrewnych /Dz.U.nr 24, poz.83/ z dn. 4.02.1994r. Powielanie całości lub fragmentów bez zgody autora projektu – zabronione.

11. ZEWNĘTRZNE INSTALACJE SANITARNE

Uwaga: Instalacje sanitarne odwodnienia terenu wykonać zgodnie z projektem branżowym.

- instalacja drenażu terenu wzdłuż murków i ścieżek oraz w dole skarp

12. ZEWNĘTRZNE INSTALACJE ELEKTRYCZNE

Uwaga: Instalacje elektryczne należy wykonać zgodnie z projektem części elektrycznej projektu.

13 UWAGI KOŃCOWE

Prace należy prowadzić ręcznie tak aby nie uszkodzić elementów istniejącego budynku oraz przebiegających pod ziemią sieci.

Miejsce, na którym prowadzone będą prace, powinien być ogrodzony i oznakowany w sposób zabezpieczający osoby nie zatrudnione na budowie przed wejściem na teren gdzie prowadzone są prace.

Odpady należy usuwać na bieżąco poza rejon robót, do kontenerów, w sposób zabezpieczający przed pyleniem.

UWAGA:

Wszystkie prace należy wykonywać zgodnie z instrukcjami, zaleceniami wybranego producenta oraz przy użyciu zalecanych przez niego maszyn urządzeń, klejów, zapraw i innych materiałów eksploatacyjnych. W przypadku gdy producent zaleca wykonanie prac przez firmę budowlaną posiadającą autoryzację, należy zastosować się do wszystkich zaleceń producenta.

Wszelkie prace powinny być wykonywane ze szczególną starannością i dokładnością z zastosowaniem wszelkich zaleceń i instrukcji producentów, a także wykonywane przez wysoce wyspecjalizowanych w swej dziedzinie Wykonawców posiadających duże doświadczenie i wiedzę wystarczającą do prawidłowego wykonania zadania.

Wszelkie prace należy wykonywać zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami.

Podczas wykonywania prac w razie konieczności bezzwłocznie kontaktować się z projektantem w ramach nadzoru autorskiego celem wyjaśnienia wszystkich powstałych na etapie wykonawstwa wątpliwości lub kolizji przed wykonaniem prac w terminie umożliwiającym rozwiązanie kolizji lub wątpliwości bez opóźniania wykonania prac.

Prace ziemne w sąsiedztwie sieci podziemnych należy prowadzić ręcznie.

- *wszystkie montowane elementy muszą pochodzić z jednego wybranego systemu wykonywanego przez wybranego producenta zamówione jako produkt gotowy do montażu i zamontowane zgodnie z instrukcjami i przy użyciu narzędzi i materiałów eksploatacyjnych zalecanych przez wybranego producenta. Produkt powinien posiadać odpowiednie atesty i gwarancje.*
- *prace należy wykonywać w sposób szczególnie staranny zwracając szczególną uwagę na dokładność i estetykę wykonania*

wszelkie kolizje należy niezwłocznie zgłaszać przed wykonaniem prac. Jeśli odkryte zostaną istotne elementy mogące wpłynąć na kształt i jakość wykonania o których nie ma mowy w opracowaniu, wykonawca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić projektanta przed wykonaniem prac celem wspólnego znalezienia rozwiązania kolizji itp. tak by nie umniejszyć jakości i estetyki wykonania prac.

Projektant dołożył wszelkich starań by wszystkie utrudnienia wykazać w projekcie.

Wszystkie roboty rozbiórkowe, budowlano-montażowe, a także ich odbiór należy wykonać zgodnie z Polską Normą, przepisami Prawa Budowlanego, Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie ogólnych warunków bezpieczeństwa i higieny pracy, oraz pod kierownictwem i nadzorem osób uprawnionych. Użyte materiały muszą posiadać odpowiednie aprobaty techniczne i świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie na terenie RP.

Jednostka Projektowa zastrzega sobie prawo w stosunku do wykonanego przedmiotu umowy wszelkie prawa wynikające z ustaw : ustawa z dnia 04.02.1994r o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2006 r nr 90 poz. 631 z późn. zm) oraz ustawa z dnia 30.06.2000r o prawie własności przemysłowej (Dz. U. z 2003r nr 119 poz. 1117 z późn. zm.)

Opracował

mgr inż. arch. Marek Męczarski