


JEDNOSTKA PROJ.	 CEMPLA I PARTNERZY KONSERWACJA ZABYTKÓW MAREK JÓZEF CEMPLA 31-028 Kraków, ul. św. Krzyża 7/8 tel./fax 421-66-75		
INWESTOR	MUZEUM OKRĘGOWE W RZESZOWIE ul. 3 Maja 19, 35-030 Rzeszów		
OBIEKT	DWÓR - SPICHLERZ W ZGŁOBNIU		
ADRES	Zgłobień 78, dz. nr 996/2, gm. Boguchwała		
NAZWA PROJEKTU	PRZEBUDOWA I ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA XVI-w. DWORU-SPICHLERZA W ZGŁOBNIU NA CELE BIUROWE I MAGAZYNOWE		
FAZA	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI		
BRANŻA	ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI	NR DOK.	ZGLO-PZD-ZG
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Marek Cempla MP-0112 UP 383/78 ZAŚW. PSOZ 28/94		
WSPÓLPRACA	mgr inż. arch. Janusz Ćwiek		
SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Stanisław Spyt MP-0547 C17/55		
DATA	KRAKÓW, grudzień 2007 r.		

SPIS ZAWARTOŚCI:

I. OPIS TECHNICZNY

- 1. Przedmiot inwestycji**
- 2. Istniejący stan zagospodarowania działki**
- 3. Projektowane zagospodarowanie działki**
- 4. Zestawienie powierzchni**
- 5. Ochrona terenu**
- 6. Wpływ inwestycji na środowisko**
- 7. Uwagi końcowe**

II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

Rys.ZG1. Projekt zagospodarowania działki..... 1:500

1. Przedmiot inwestycji

Niniejszy Tom I wielobranżowego projektu budowlanego „Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania XVI-w. dworu-spichlerza w Zgłobniu na cele biurowe i magazynowe” obejmuje zakresem problematykę zagospodarowania przestrzennego obszaru posesji przeznaczonego pod wymienioną inwestycję. Celem wykonania projektu wielobranżowego jest przygotowanie sposobu realizacji zamierzonej inwestycji z zastosowaniem nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku i z uwzględnieniem wytycznych Decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz wytycznych konserwatorskich.

2. Istniejący stan zagospodarowania działki

Na działce nr 996/2 obręb 0010-Zgłobień znajdują się:

- dwór-spichlerz będący podmiotem opracowania wraz z likwidowanymi przybudówkami,
- linia energetyczna napowietrzna wraz ze słupami,
- linia teletechniczna napowietrzna wraz ze słupem,
- hydrant pożarowy,
- wodociąg,
- kanalizacja sanitarna.

Poza zakresem opracowania znajdują się zabudowania sąsiednie (budynek O.S.P. wraz z garażami i przybudówką znajdujące się częściowo na działce.

Brak nawierzchni utwardzonych; wjazd z drogi publicznej częściowo na działkę sąsiedniej poprzez przepust rurowy z kręgów betonowych.

Od strony północnej istniejące ogrodzenie z siatki na słupach metalowych.

Od strony zachodniej cenne wieloletnie drzewa – dwa kasztanowce pospolite oraz wiąz szypułkowy.

W części południowej działki, u podstawy skarpy – liczne samosiewny i świerki kłujące.

W części wschodniej działki, na koronie skarpy przydrożnej – trzy robinie akacjowe.

3. Projektowane zagospodarowanie działki

Gabaryty obiektu.

Gabaryty obiektu, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gabaryty i kształt dachu – **bez zmian**.

Wprowadza się na elewacji frontowej drewnianą konstrukcję zadaszenia odtwarzanego wejścia do budynku (częściowe zadaszenia zejścia piwnicznego) w miejsce istniejących, wtórnych przybudówek.

Infrastruktura techniczna:

- przyłącz kablowy n.n.
- przyłącz wod.-kan.,
- kanalizacja deszczowa ze zbiornikiem retencyjnym
- przyłącz gazu

Rozwiązania projektowe infrastruktury technicznej zawarte są w opracowaniach branżowych będących częścią niniejszej dokumentacji.

Dojazd, nawierzchnie utwardzone.

Wprowadza się utwardzone nawierzchnie w zakresie minimalnym do prawidłowej obsługi i użytkowania obiektu.

Projektuje się wjazd indywidualny na działkę z drogi publicznej.

Przed budynkiem dworu projektuje się dwa place w układzie osiowym (będące nawiązaniem do założeń renesansowych).

Główny plac (manewrowy) o wymiarach 16x16m przy budynku, w którego środku przewidziano zieloną wyspę 4x4m (żywopłot z bukszpanu, wys. ok. 1m), wokół której możliwy jest objazd samochodem dostawczym.

Plac mniejszy o wymiarach 12x12m zapewnia miejsca parkingowe; jego nawierzchnia łączy cechy zielonej z utwardzoną za pomocą poprzerastanej

kostki brukowej układanej luźno – fugi szer. 3cm, ułożonej na całej jego powierzchni.

Dojazd wykonany jest z kostki granitowej (10x10cm) a jej krawężniki planuje się jako wtopione, aby nie rozgraniczać optycznie powierzchni utwardzonej i zielonej po obu jej stronach. Wokół budynku zaprojektowano opaskę o szerokości 1,0 m dla ograniczenia zamakania ścian fundamentowych wodami opadowymi.

Schody terenowe od strony zachodnio-północnej – wykończone kostką brukową, prowadzą do również wybrukowanego placu o wymiarach 2x2m przewidzianego dla śmietników.

Ogrodzenie.

Od strony północnej znajduje się ogrodzenie istniejące z siatki na słupach metalowych, w swojej wschodniej partii przewidziane do wymiany. Ogrodzenie rozgraniczające działkę objętą projektem od działki 996/1 powinno sugerować tymczasowość rozwiązania – siatka metalowa na słupach (wskazany wykup działki dla 996/1 – por. rozdział 4. Ochrona terenu). W pozostałej wschodniej, południowej i zachodniej części planuje się ogrodzenie z drewnianych słupów oraz poprzecznie w równych odstępach montowanych desek ustawionych ukośnie. Z uwagi na istnienie drzew we wschodniej partii działki i ich niewielką odległość od jej granicy, ogrodzenie powinno być stawiane na betonowych słupach w możliwie jak największych odległościach, aby ograniczyć możliwość uszkodzenia układu korzeniowego roślin.

Projektowana zieleń.

W projekcie nie przewidziano likwidacji istniejącego drzewostanu.

Plac główny obwiedziony jest projektowanym pasem żywopłotu bukowego o wysokości 1,5 m a w jego centralnej części projektuje się wydzieloną przestrzeń dla bukszpanu (wys. ok. 1m.) – kwadrat o wymiarach 4 x 4m. Krzewy okładzinowe nasadzone w pasie o długości 32m. od strony południowej pełnią funkcję wzmacniającą skarpe. Planuje się jedno drzewo liściaste (lipa) na osi wejścia do budynku na terenie mniejszego placu, którego nawierzchnię parkingową stanowi kostka brukowa poprzerastana trawą. Pomędzy

projektowanym założeniem a ogrodzeniem działki pozostawiona zostaje trawa, przewidziana do zagęszczenia i uszlachetnienia.

4. Zestawienie powierzchni

Powierzchnia posesji..... 0,24 ha

Powierzchnia zabudowy..... 258,83 m²

Wskaźnik powierzchni zabudowy..... 11,00%

Powierzchnia dojazdu: 406,89 m²

Powierzchnia utwardzonych dojazdów: 126,64 m²

razem: 533,53 m²

Powierzchnia działki objęta opracowaniem 2083,76 m²

Powierzchnia biologicznie czynna..... 1309,38 m²

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 62,83 %

Obecna powierzchnia użytkowa budynku 264,75 m²

Projektowana powierzchnia użytkowa..... 363,69 m²

Kubatura budynku 2823,41 m³

5. Ochrona terenu

Budynek wchodzi w skład zabytkowego zespołu dworsko-parkowego z Zgłobniu i jest objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków pod nr A-095 z dnia 31.05.1975 r. Teren oraz istniejące na nim obiekty podlegają ochronie w zakresie dziedzictwa kulturowego, zabytków i kultury.

Według wskazań Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków delegatury w Rzeszowie, zawartych w warunkach konserwatorskich, wszelkie prace związane z realizacją projektu zagospodarowania działki należy poprzedzić badaniami archeologicznymi. Prowadzone dotąd badania, z których sprawozdanie jest podstawą niniejszego opracowania, ograniczały się tylko do bezpośredniego sąsiedztwa dworu i jego wnętrza.

Podczas badań archeologicznych natrafiono na relikty muru podcienia zlokalizowanego przed elewacją frontową i do niej równoległego. Decyzja o sposobie ewentualnej ekspozycji zostanie podjęta po jego odświeżeniu i ocenie stanu zachowania. Konserwacja i sposób zabezpieczenia wg osobnego programu konserwatorskiego. W celu wykonania przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzenia wód opadowych z połąci dachu, konieczne będzie wykonanie dwóch przewiertów w zachowanym murze.

Rosnące po zachodniej stronie budynku drzewa wchodzi w skład zabytkowego zespołu dworsko-parkowego, podlegają ochronie konserwatorskiej i należy dążyć do ich zachowania. Wszelkie prace wykonywane z tej strony, zwłaszcza wymagające wykopów mogących naruszyć ich system korzeniowy (izolacja pionowa ścian piwnicznych, kanalizacja deszczowa, wykonywanie ogrodzenia) należy prowadzić ze szczególną ostrożnością, metodami ręcznymi.

Wskazany jest, dla scalenia i uczynienia układu parkowego, wykup działki nr 996/1 należącej kiedyś częścią założenia.

6. Wpływ inwestycji na środowisko

Inwestycja nie znajduje się w wykazie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie wymaga sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

7. Uwagi końcowe

Wszelkie prace związane z realizacją projektu zagospodarowania działki należy poprzedzić badaniami archeologicznymi.

W czasie prac muszą być spełnione wszystkie wymagania Prawa Budowlanego i warunki techniczne sposobu organizacji, prowadzenia i wykonywania robót budowlanych.

Wymiary należy sprawdzać w trakcie realizacji.

Kraków, dnia 14.12. 2007 r.

Opracował:

