



KKA – Krzysztof Koryzno Architekt
Biedowo 3A
11-010 Barczewo
Tel +48 531 870 230
<mailto:biuro@kkarchitekt.pl>
<http://www.kkarchitekt.pl/>

ANALIZY DZIAŁEK

CENNIK

Podstawowa analiza działki składa się z dwóch pakietów danych (**A+B**). Forma analizy obejmuje tabele danych oraz rysunki. Jako rezultat analizy przedstawiona jest koncepcja usytuowania budynku na działce, lub rysunek objaśniający problemy utrudniające poprawne usytuowanie budynku. Na koniec opracowania zamieszczone są wnioski i zalecenia. Zawartość tematyczna opracowania podana jest poniżej.

W przypadku gdy inwestor nie wystąpił jeszcze o warunki zabudowy działki, dodatkowo w ramach opracowania zlecający otrzymuje mapę stanowiącą wyrys z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w wielkości umożliwiającej późniejsze złożenie wniosku o warunki zabudowy.

A. ANALIZA OGÓLNA (pakiet danych ogólnych)

1. Uwarunkowania lokalizacyjne (makroskala)
2. Uwarunkowania topoklimatyczne
3. Uwarunkowania technologiczne
4. Uwarunkowania planistyczne

B. ANALIZA WARUNKÓW ZABUDOWY DZIAŁKI (lub MPZP)

1. ANALIZA ZABUDOWY (rysunek nr 1)

a. Wariant WARUNKI ZABUDOWY

- sprawdzenie czy działka spełnia wymogi do wydania decyzji o warunkach zabudowy
- wyznaczenie „Obszaru analizowanego”
- funkcje i cechy zabudowy i zagospodarowania terenu
- dostęp do drogi publicznej, lokalizacja miejsc parkingowych
- warunki przyłączeniowe, dostępność infrastruktury

b. Wariant: PLAN MIEJSCOWY

- wskaźnik powierzchni zabudowy
- wymagana powierzchnia biologicznie czynna
- pozostałe powierzchnie wymagane wg warunków technicznych, adekwatne do rodzaju zamierzenia (dojścia, dojazdy, śmietniki itp.)
- miejsca parkingowe
- drogi dojazdowe i rampy zjazdowe
- drogi pożarowe (jeśli wymagane)
- zawracanie pojazdów

2. KONCEPCJA USYTUOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO (rysunek nr 2)

- wyznaczenie obszaru podlegającego zabudowie / obszaru wykluczonego
- możliwości ograniczenia Obszaru Oddziaływania Obiektu -> szansa na uproszczoną procedurę administracyjną
- w przypadku działek z dużą różnicą wysokości - charakterystyka pionowa terenu i jej wpływ na możliwe ukształtowanie budynku (rysunek przekrojowy)
- analiza orientacji budynku względem stron świata uwzględniająca oddziaływania przeważających wiatrów, słońca, oraz strefowania termicznego pomieszczeń

Podstawowa analiza działki może być rozszerzona o pakiet danych „C” związany z badaniem warunków solarnych występujących na działce. Analiza to dodatkowy rysunek/ki.

C. STUDIUM ZACIENIANIA

W zależności od potrzeb sprawdzane są następujące zagadnienia:

- ilość energii słonecznej padająca na teren działki
- jeśli ma to znaczenie, sprawdzenie wpływu drzew na zacienianie działki lub budynku
- w przypadku gęstej zabudowy - sprawdzenie ilości energii słonecznej padającej na połać dachową, np. pod kątem sprawdzenia opłacalności montażu kolektorów słonecznych lub ogniw fotowoltaicznych
- sprawdzenie zacieniania działki lub budynku przez budynki na sąsiednich działkach – rysunek z wykresem cieni
- możliwe określenie czasu nasłonecznienia pomieszczeń – sprawdzenie dla wybranych okien w budynku
- dla obiektów biurowych wyznaczanie współczynnika światła dziennego (daylight factor) wg wytycznych DIN 5034.

D. INDEKS ENERGETYCZNY TERENU - obecnie niedostępny

Najbardziej skomplikowaną analizą jest czwarty pakiet danych „D” wiążący się ściśle z zagadnieniem odnawialnych źródeł energii. Dla klientów chcących wybudować dom mieszkalny jest to analiza na poziomie podstawowym. Chodzi głównie o sprawdzenie opłacalności instalowania mikroźródeł energii pod kątem produkcji na własny użytek. Zakres analizy jak również jej wycena jest zawsze ustalana indywidualnie z zamawiającym.

Oddzielnym opracowaniem jest studium chłonności działki.

Cenę opracowania stanowi suma wybranych pakietów danych.

Lp	Typ opracowania	symbol pakietu	cena BRUTTO
1.	Analiza podstawowa (dane ogólne + warunki zabudowy) w przypadku braku decyzji WZ	A+B	2000,-
2.	Analiza podstawowa (dane ogólne + warunki zabudowy) w przypadku gdy jest plan miejscowy lub decyzja WZ	A+B	1200,-
2.	Studium zacieniania	C	800,-
3.	Indeks energetyczny terenu	D	OBECNIE NIEDOSTĘPNY
4.	Studium chłonności działki		wycena indywidualna

Przy zamówieniu pakietu danych A+B+C, koszt całości opracowania wynosi 2200zł brutto.