

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

I. Podstawa opracowania projektu

1. Dane ogólne:

- 1.1.1. Inwestor: Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, ul. 3 Maja 21, 62-500 Konin.
- 1.1.2. Jednostka projektowa: „AiG ARCHITEKCI S.C.”, 62-571 Stare Miasto, Modła-Kolonia 5D.
- 1.1.3. Rodzaj obiektu: Projekt budynku wielorodzinnego z wbudowanymi garażami wraz z infrastrukturą techniczną, układem drogowym i miejscami postojowymi;
- 1.1.4. Lokalizacja: Konin ul. Jaspisowa, działki nr ew. 748/10; 757/7; 757/8; 759/7; 759/8; 759/9; 760/7; 760/17; 761/7; 761/8; 762/8; 762/9; 762/19; 763/10; 763/11; 837/10; 837/11; 1671/10; 1671/11; 1671/12; 1671/32; 1672/12.
- 1.1.5. Stadium opracowania: **PROJEKT WYKONAWCZY.**

2. Podstawa opracowania projektu:

- 1.2.1. Umowa z Inwestorem.
- 1.2.2. Uzgodnienia z inwestorem.
- 1.2.3. Obowiązujące normy i przepisy.
- 1.2.4. Mapa do celów projektowych w skali 1:500.
- 1.2.5. Wizja lokalna.
- 1.2.6. Wytyczne projektowe Inwestora.
- 1.2.7. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.
- 1.2.8. Koncepcja architektoniczna zatwierdzona przez Inwestora.
- 1.2.9. Dokumentacja geotechniczna sporządzona przez uprawnionego geotechnika.
- 1.2.10. USTAWA z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2019.1186 t.j. z dnia 2019.06.26)
- 1.2.11. ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.1065 t.j. z dnia 2019.06.07)
- 1.2.12. ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U.2010.109.719 z dnia 2010.06.22)
- 1.2.13. USTAWA z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2018.2067 t.j. z dnia 2018.10.30)
- 1.2.14. USTAWA z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2018.2268 t.j. z dnia 2018.12.04)
- 1.2.15. USTAWA z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2018.1614 t.j. z dnia 2018.08.23)
- 1.2.16. USTAWA z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U.2019.868 t.j. z dnia 2019.05.10)
- 1.2.17. ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 z dnia 2019.09.26),
- 1.2.18. USTAWA z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2018.2081 t.j. z dnia 2018.10.31).

II. Przedmiot inwestycji

Budowa budynku wielorodzinnego z wbudowanymi garażami wraz z infrastrukturą techniczną, układem drogowym i miejscami postojowymi przy ulicy Jaspisowej działki nr 748/10; 757/7; 757/8; 759/7; 759/8; 759/9; 760/7; 760/17; 761/7; 761/8; 762/8; 762/9; 762/19; 763/10; 763/11; 837/10; 837/11; 1671/10; 1671/11; 1671/12; 1671/32; 1672/12.

III. Istniejący stan zagospodarowania działki

Projektowana inwestycja zlokalizowana będzie na terenie Konina przy ulicy Jaspisowej.

W miejscu planowanej budowy teren jest niezabudowany niezadrzewiony. Teren jest płaski, maksymalna różnica wysokości wynosi około 1,20 m.

W pobliżu planowanej zabudowy znajdują się następujące sieci uzbrojenia terenu:

- sieć wodociagową,
- sieć energetyczną,
- kanalizację sanitarną,
- kanalizacja deszczowa,
- sieć ciepłownicza,
- sieć kablową teletechniczną.

Teren objęty inwestycją podzielić można na:

- część w obrębie pasów drogowych o nawierzchniach gruntowych w których zlokalizowane są istniejące sieci uzbrojenia terenu,
- część przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe którą stanowią nieużytki na których występują trawy i krzewy. Teren nie jest zadrzewiony.

Gabaryty i charakter nowego budynku mieszkalnego stanowi kontynuację formy architektonicznej i charakteru obiektów zrealizowanych lub realizowanych w sąsiedztwie.

IV. Projektowane zagospodarowanie działki w tym urządzenia budowlane związane z obiektem i układem komunikacji, sieci uzbrojenia terenu, ukształtowanie terenu i zieleni

Usytuowanie budynków.

Projektuje się budynek wielorodzinny „A” który docelowo będzie należał do zespołu budynków ukształtowanych w jeden kwartał. Kwartał ma formę zbliżoną do prostokąta. Na kwartale zaprojektowano cztery budynki w tym budynek „A” objęty opracowaniem, natomiast pozostałe trzy budynki będą objęte innym postępowaniem.

Budynek „D” ma spełniać funkcję dominanty urbanistycznej dla całego założenia.

Ukształtowanie terenu i poziom porównawczy:

Teren w zakresie objętym opracowaniem w zasadzie jest płaski, rzędne wysokościowe wokół budynku wynosi od 101,30 m n.p.m. (teren przy zjazdach do garaży) do 103,30 m n.p.m. (teren przy wejściach do klatek schodowych).

- Parter blok „A” $\pm 0,00 = 104,68$ m n.p.m.

Układ komunikacji:

Dojazd do projektowanego budynku objętego 1 etapem realizacji zapewniony został poprzez przebudowę i rozbudowę sieci dróg miejskich zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Przewiduje się włączenie projektowanej drogi od strony północnej do istniejącej ul. Jaspisowej.

Projekt przewiduje przebudowę i rozbudowę istniejących jezdni - ul. Jaspisowej.

Projektuje się również parkingi dla samochodów osobowych w pasie drogowym z bezpośrednim dostępem z drogi –ul. Jaspisowa w ilości 37 szt. w tym 1 miejsce dla osoby niepełnosprawnej.

W projekcie przewidziano również garaże wbudowane w budynki mieszkalne w ilości 12 szt. Przed garażami zaprojektowano obniżone w stosunku do dróg place manewrowe zapewniające możliwość wjazdu do garaży z poziomu terenu. Na place manewrowe zaprojektowano zjazdy z projektowanych dróg miejskich.

Dwa główne wejścia do budynku mieszkalnego zaprojektowano od strony wewnętrznej kwaterału nr 1. Do wejść tych prowadzą dojścia i chodniki.

Sieci uzbrojenia terenu:

Projektuje się sieci i przyłączenia :

- sieć i przyłącza wodociągowe - zgodnie z opracowaniem branżowym,
- sieć i przyłącza kanalizacji sanitarnej - zgodnie z opracowaniem branżowym,
- sieć i przyłącza kanalizacji deszczowej - zgodnie z opracowaniem branżowym,
- sieć ciepła oraz przyłącza – objęte będą osobnym opracowaniem i postępowaniem,
- sieć energetyczna wraz z przyłączami - objęte będą osobnym opracowaniem i postępowaniem,
- sieć kablowa zasilająca oświetlenie zewnętrzne terenu – parkowe podłączono zalicznikowo (na majątku inwestora),
- sieć telekomunikacyjna.

Zieleń i zagospodarowanie terenu wokół budynku:

Wokół budynku zaprojektowano opaskę ze żwiru płukanego lub bruku betonowego, chodniki, zieleń niską – trawnik. Projektuje się również zieleń wysoką w postaci drzew. Nasadzenia pomiędzy projektowanymi drogami a garażami wysokości max. 3,0m.

Przewidziano miejsca czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz place zabaw.

Odległość miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych (śmiećników) od okien do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi wynosi powyżej 10m.

Odległość miejsc rekreacji i placów zabaw od okien do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi wynosi powyżej 10m. Dla placów zabaw zapewniono wymagany okres nasłonecznienia.

Na terenie inwestycji przewiduje się rozmieszczenie elementów małej architektury.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy	671,50 m ²
Powierzchnia użytkowa:	3005,03 m ²
Powierzchnia całkowita:	4211,55 m ²
Kubatura:	12269,34 m ³
Wysokość:	17,33 m
Ilość kondygnacji naziemnych:	5
Ilość kondygnacji podziemnych:	1

Bilans powierzchni działek inwestora:

Powierzchnia zabudowy	671,50 m ²	(28,5%)
Powierzchnie utwardzone	917,89 m ²	(38,9%)
Powierzchnia biologicznie czynna	767,74 m ²	(32,6%)

Bilans powierzchni działek pasów drogowych i terenów zieleni miejskich:

Powierzchnia projektowanych dróg	932,92 m ²
Powierzchnie projektowanych parkingów	467,88 m ²
Powierzchnia projektowanych chodników	417,32 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna	462,47 m ²

V. Dane informacyjne

Teren nie podlega ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

VI. Wpis do rejestru zabytków

Działki nie są wpisane do rejestru zabytków. Na działkach nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków.

VII. Wpływ eksploatacji górniczej

Działka nie znajduje się na terenie górnym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 163 poz. 981 z 2011 r. ze zmianami) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym osuwania mas ziemnych.

VIII. Ochrona środowiska

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2010.213.1397 z późniejszymi zmianami), § 3. 1. do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć:

55) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

- a) objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:
 - 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
 - 4 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze,
- b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:
 - 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
 - 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze,

58) garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

- a) 0,2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
- b) 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.

Zarówno powierzchnia zabudowy projektowanej inwestycji jak i powierzchnia użytkowa garażu jest mniejsza niż przewidywana w zacytowanych aktach prawnych. Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą realizacji osiedla nie przekracza 4ha. Powierzchnia garaży i parkingów osiedla nie przekracza 0,5ha.

Nie zachodzą przesłanki do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w tym przedłożenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

IX. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu

9.1 Zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1c ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz.U.2016.290 z dnia 2016.03.08), obszar oddziaływania określono w oparciu o:

- ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015.1422 z dnia 2015.09.18)
- USTAWA z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2016.290 z dnia 2016.03.08)
- ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U.2010.109.719 z dnia 2010.06.22)

9.2 Obszar oddziaływania inwestycji zamyka się w granicach działek Inwestora i działek Miasta.

Obszar oddziaływania projektowanego obiektu ustalono w oparciu o akty prawne wymienione w pkt 10.1.

Po przeanalizowaniu wszystkich wyżej wymienionych przepisów oraz zapisów Miejsowego Planu Zagospodarowania Terenu stwierdza się że projektowana zabudowa i jego oddziaływanie mieści się w granicach działki i nie ingeruje w możliwości inwestycyjne sąsiadujących działek.

Opis sporządził i sprawdził:

ARCHITEKTURA			
opracował:	mgr inż. arch. Andrzej Bielewski	GPB.I.7342-28/98 specjalność architektoniczna	
	mgr inż. arch. Agata Steindel	WP-OIA/OKK/UpB/23/2008 specjalność architektoniczna	
sprawdził:	mgr inż.arch. Bartosz Gierwielaniec	WP-OIA/OKK/UpB/58/2008 specjalność architektoniczna	
INSTALACJE SANITARNE			
opracował:	mgr inż. Przemysław Gierwielaniec	WKP/0148/POOS/13 specj. instalacyjna	
sprawdził:	mgr inż. Edward Gierwielaniec	UA.N.249/8346/II/60/86 specj. instalacyjno-inżynieryjna	
INSTALACJE ELEKTRYCZNE			
opracował:	mgr inż. Florian Lewandowicz	UAB.8346/II/74/89 specjalności instalacyjno- inżynieryjna w zakresie sieci i instalacji elektrycznych	
sprawdził:	inż. Wojciech Ćwikliński	GPB.I.7342-6/97 specjalności instalacyjno- inżynieryjna w zakresie sieci i instalacji elektrycznych	
TELEKOMUNIKACJA			
opracował:	mgr inż. Józef Piechocki	UAN.415/8346/II/9/87 specj. elektryczna instalacyjno- inżynieryjna	
sprawdził:	inż. Bogdan Wróblewski	GT.8346/II/34/76 specj. elektryczna instalacyjno- inżynieryjna	
BRANŻA DROGOWA			
opracował:	mgr inż. Artur Szymczak	WKP/0065/PWOD/05 specj. drogowa	
sprawdził:	mgr inż. Stanisław Wajrak	GP.8346/II/13/97 specj. drogowa	