



PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA  
Piotr DOMINICZAK & Mariusz SZCZURASZEK

Ostrów Wielkopolski ul. Waryńskiego 21/2  
Tel. ( 0-62 ) 736 66 64 tel. fax. ( 0-62 ) 592 35 35  
e – mail [pads@osw.pl](mailto:pads@osw.pl)  
NIP 622 215 05 42 REGON 250752580  
GBW S.A. O/Ostrów Wlkp 16101032-7197-27001-1

PROJEKT BUDOWLANY  
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

TEMAT : OSIEDLE BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH JTBS W JAROCINIE – ETAP C

INWESTOR : JAROCIŃSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO  
UL. T. KOŚCIUSZKI 18, 63-200 JAROCIN

LOKALIZACJA : JAROCIN REJ. OSIEDLA RZECZYPOSPOLITEJ  
DZ. NR: 952/5, 954/10, 955/2, 954/11, 952/7 OBRĘB: JAROCIN

BRANŻA: ARCHITEKTURA

	Imię Nazwisko	Numerы uprawnień	Podpisy
PROJEKTANT	arch. Piotr Dominiczak	UAN-7342-98/92	
	arch. Mariusz Szczuraszek	Nr ewid. 9 / 99 DUW	
SPRAWDZAJĄCY	arch. Marek Nadachowski	upr. 7131/5/P/2002	

Ostrów Wielkopolski, wrzesień 2012

## SPIS ZAWARTOŚCI :

1.Strona tytułowa	str. 1
2.Spis zawartości	str. 2
3.Opis techniczny	str. 3-6
4.Część rysunkowa	
Projekt zagospodarowania terenu, skala 1:500	PZT1
Zbiorcza plansza sieci, skala 1:500	PZT2
Szczegół murków, skala 1:20	PZT3
Boks śmietnikowy skala 1:25	PZT4
5. Dokumenty formalno-prawne:	
Warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej dla bud. 6-11	str. 1-15
Zgoda zajęcia części działki na potrzeby placu manewrowego	str. 16
Zobowiązanie na dostarczenie ciepła	str. 17
Warunki techniczne przyłączenia do zewn. sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	str. 18-19
Uzgodnienie proj. budowlanego przył. wod-kan	str. 20
Uzgodnienie proj. budowlanego przył. kan. deszczowej	str. 21-22
Uzgodnienie ZUDP	str. 23-24
Oświadczenia projektantów	str. 25
Kopia uprawnień oraz przynależności do izby zawodowej projektantów architektury	str. 26-31
Oryginalna mapa do celów projektowych (tylko w egz. 1)	str. 32

## 3.0. OPIS TECHNICZNY

### DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### 3.1. DANE OGÓLNE :

- 3.1.1. Temat
- 3.1.2. Lokalizacja
- 3.1.3. Inwestor
- 3.1.4. Własność terenu
- 3.1.5. Podstawa opracowania
- 3.1.6. Jednostka projektowa

#### 3.2. ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI:

- 3.2.1. Przedmiot inwestycji
- 3.2.2. Stan istniejący
- 3.2.3. Stan projektowany
- 3.2.4. Planowane uzbrojenie techniczne
- 3.2.5. Zieleń
- 3.2.6. Bilans powierzchni

#### 3.3. OCHRONA ZABYTKÓW:

#### 3.4. ODDZIAŁYWANIE INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO:

#### 3.5. OCHRONA PPOŻ.

#### 3.1. DANE OGÓLNE :

- 3.1.1. Temat: *OSIEDLE BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH  
JTBS W JAROCINIE – ETAP C*
- 3.1.2. Lokalizacja: *JAROCIN, REJ. OSIEDLA RZECZYPOSPOLITEJ  
DZ. NR: 952/5, 954/10, 955/2, 954/11, 952/70BRĘB: JAROCIN*
- 3.1.3. Inwestor : *JAROCIŃSKIE TOWARZYSTWO  
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO  
UL. T. KOŚCIUSZKI 18, 63-200 JAROCIN*
- 3.1.4. Własność terenu: *I N W E S T O R*
- 3.1.5. Podstawa opracowania:
- umowa z Inwestorem
  - mapa do celów projektowych
  - wizja lokalna w terenie
  - uzgodniona koncepcja programowo-funkcjonalna
  - wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania terenu
  - ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami)
- 3.1.6. Jednostka projektowa:

**P R A C O W N I A   A R C H I T E K T O N I C Z N A**  
**Piotr DOMINICZAK & Mariusz SZCZURASZEK**  
63-400 Ostrów Wielkopolski, ul. Waryńskiego 21/2

### 3.2. ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI:

#### 3.2.1. Przedmiot inwestycji:

W zakresie zagospodarowania terenu – utwardzenia placów manewrowych, dojazdów i dojazdów, budowa parkingów oraz elementów małej architektury, wprowadzanie zieleni wysokiej, niskiej, uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną.

**UWAGA!** Przedstawiony układ drogowy wg oddzielnego opracowania oraz postępowania administracyjnego.

W zakresie budynków - budowa sześciu budynków wielorodzinnych – dwóch 4-kondygnacyjnych i czterech 7-kondygnacyjnych.

#### 3.2.2 Stan istniejący:

Teren przeznaczony pod inwestycję zlokalizowany jest w południowej części miasta w pobliżu ulicy Wrocławskiej i Wojska Polskiego (DK 15), najbliższe otoczenie działki stanowi zabudowa jednorodzinna oraz wielorodzinna. Teren przeznaczony pod budowę osiedla wielorodzinnego jest wolny od zabudowy kubaturowej, posiada niewielki spadek w kierunku północno-zachodnim. Od strony południowo-zachodniej na działce nr 952/4 zlokalizowano stację transformatorową.

Przez działkę przebiegają sieci instalacji wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz energetycznej.

Obecnie działka posiada dostęp do drogi publicznej od strony południowej, docelowo układ komunikacji kołowej zostanie uzupełniony o drogi dojazdowe zlokalizowane częściowo w granicach działek Inwestora i oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania terenu symbolami KD oraz KL.

Przedmiotowe działki w miejscowym planie zagospodarowania terenu oznaczone są symbolem MW(U)1, KDD(2) oraz KDW(1).

#### 3.2.3 Stan projektowany:

Osiedle składające się z sześciu budynków wielorodzinnych z obiektami małej architektury oraz infrastrukturą techniczną zlokalizowano na działkach o numerach ewidencyjnych: 952/5, 954/10, 955/2, 954/11, 952/7. Zaprojektowano dwa budynki 4-kondygnacyjne i cztery budynki 7-kondygnacyjne, niepodpiwniczone, mieszkalne, w technologii tradycyjnej z poddaszem nieużytkowym, kryte dachem stromym z dachówką ceramiczną.

Obiekty zorientowano względem kierunków świata, zapewniając optymalne nasłonecznienie części mieszkalnych jednocześnie uwzględniając wzajemne przysłanianie. Przed budynkami od strony ulicy obsługującej zaprojektowano place manewrowe dla osób korzystających z garaży zlokalizowanych w parterach budynków. Wejścia do budynków usytuowano od strony północnej. Na teren działki przewidziano 6 niezależnych wjazdów z dróg publicznych, przy wjazdach zaprojektowano boksy śmietnikowe, miejsca postojowe dla mieszkańców oraz gości zaprojektowano wzdłuż dróg dojazdowych w ilości 185m.p. – jest to ilość zgodna z MPZP.

Część wewnętrzna działki, między budynkami, przeznaczona została na tereny o charakterze rekreacyjnym: plac zabaw, plac rekreacyjny, alejki spacerowe z ławkami.

W części północnej, zgodnie z zapisem miejscowego planu zagospodarowania terenu, przewidziano zieleni izolacyjną oraz parkową.

**UWAGA!** Przedstawiony układ drogowy wg oddzielnego opracowania oraz postępowania administracyjnego.

#### 3.2.4. Planowane uzbrojenie techniczne:

- Przewiduje się podłączenie projektowanych budynków do następujących sieci:
  - wodociągowej,
  - kanalizacji deszczowej,
  - kanalizacji sanitarnej,
  - energetycznej,
  - ciepłowniczej,

- telekomunikacyjnej,

PROJEKTY ORAZ BUDOWA PRZYŁĄCZY WG ODRĘBNEGO POSTĘPOWANIA ADMINISTRACYJNEGO, NA PODSTAWIE UMÓW ORAZ WARUNKÓW TECHNICZNYCH DOSTAWCÓW POSZCZEGÓLNYCH MEDIÓW

- Sieci wewnętrzne – projektowane wg opracowań branżowych:
  - kanalizacja deszczowa z zastosowaniem separatorów substancji ropopochodnych
  - instalacja wodociągowa,
  - kanalizacja sanitarna,
  - instalacja oświetlania terenu.

PRZEBIEGI SIECI ORAZ SZCZEGÓŁY TECHNICZNE POKAZANO NA RYSUNKU PZT2 ORAZ W PROJEKTACH BRANŻOWYCH

### 3.2.5 Zieleń:

Na terenie objętym inwestycją nie stwierdzono roślin oraz drzew chronionym prawem. Na działce po zakończeniu prac budowlanych planuje się wprowadzenie zieleni niskiej w postaci trawników, krzewów oraz zieleni wysokiej zgodnie z projektem zagospodarowania terenu.

### 3.2.6. Bilans powierzchni:

Powierzchnia działki Inwestora	13 774,0 m <sup>2</sup>	100,00 %
Powierzchnia zabudowy	1 974,3 m <sup>2</sup>	14,33 %
Powierzchnia tarasów	40,5 m <sup>2</sup>	0,29 %
Powierzchnia zieleni	5 196,3 m <sup>2</sup>	37,73 %
Utwardzenia - Place, jezdnie, parkingi, dojścia	6 562,9 m <sup>2</sup>	47,64 %

UWAGA: Podstawowe parametry techniczne projektowanych obiektów padano w części opisowej projektu architektoniczno- budowlanego.

### 3.3. OCHRONA ZABYTKÓW:

W razie natrafiania, w trakcie prac ziemnych na obiekty archeologiczne należy przerwać prace, teren zabezpieczyć i niezwłocznie powiadomić odpowiedni Służby Ochrony Zabytków.

Działka oraz budynki nie są objęte ochroną konserwatorską.

### 3.4. ODDZIAŁYWANIE INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO:

Realizacja obiektu nie będzie miała negatywnego wpływu na otoczenie i środowisko przyrodnicze, a szczególności na drzewostan, glebę, wody powierzchniowe i podziemne, atmosferę.

Podczas realizacji inwestycji należy:

- prowadzić gospodarkę odpadami zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska oraz planem gospodarki odpadami (art. 7 ust.1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach Dz. U. z2007r. Nr 39, poz. 251 ze zm.)
- prace budowlane prowadzić w porze dnia, tak aby uciążliwości akustyczne były jak najmniejsze dla okolicznej zabudowy,
- uciążliwości wynikające z funkcjonowania przedsięwzięcia powinny zamykać się w granicach działki,
- w trakcie realizacji przedsięwzięcia zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, a po zakończeniu prac budowlanych zdegradowany teren przywrócić do stanu pierwotnego,
- stosować niezbędne środki techniczne i organizacyjne w celu utrzymania dróg dojazdowych w czystości oraz ograniczające emisję pyłu w trakcie transportu materiałów i prac budowlanych.

- zabezpieczyć drzewa w obrębie placu budowy poprzez oszalowane matami lub deskami pni drzew , w razie konieczności zabezpieczyć korzenie oraz korony drzew, wykopy w pobliżu drzew zasypać niezwłocznie po zakończeniu prac,

Inwestycja ma charakter lokalny , usytuowanie poza Obszarem Natura 2000, możliwość występowania okresowego pogorszenia klimatu akustycznego, zwiększenia wytwarzania odpadów , emisji gazów oraz pyłów , oddziaływania te ustąpią po zakończeniu prac budowlanych, w trakcie prac ograniczyć uciążliwości do niezbędnego minimum według obowiązując przepisów, nie występują oddziaływania transgraniczne,

Projektowany budynek oraz przyjęte w projekcie rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne nie powodują negatywnych skutków dla środowiska przyrodniczego, zdrowia ludzi i innych obiektów budowlanych. Inwestycja nie narusza interesu osób trzecich i spełnia warunki korzystania ze środowiska wg wymagań określonych poniżej:

- w zakresie emisji hałasu: nie przekracza dopuszczalnych poziomów dźwięków;
- w zakresie emisji pyłów, substancji szkodliwych, spalin : nie przekracza dopuszczalnych poziomów;
- w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
  - zapotrzebowanie na wodę z sieci wodociągowej ,
  - odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,
  - woda opadowa do sieci kanalizacji deszczowej
- w zakresie gospodarki odpadami stałymi , gromadzenie odpadów w wydzielonym śmietniku, wywóz nieczystości na składowisko zgodnie z umową zawartą z lokalnym zakładem oczyszczania
- budynek posadowiony na ławach fundamentowych jest całkowicie odizolowany od gruntu rodzimego.
- wysokość posadowienia nie zakłóca przepływu wód.

### 3.5. OCHRONA PPOŻ.

wg aneksu ppoż. (Tom nr 1 branży architektonicznej )

PROJEKTANT :

*podpis:*

arch. Piotr Dominiczak  
UAN-7342-98/92

arch. Mariusz Szczuraszek  
Nr ewid.9/99 DUW

SPRAWDZAJĄCY :

*podpis:*

arch. Marek Nadachowski  
upr. 7131/5/P/2002