

 archimedia ul. Świeciańska 6 61-131 Poznań tel. 607 170 057	KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	strona 1
--	--	----------

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA I ZAKRES INWESTYCJI.....	4
1.1. PODSTAWA OPRACOWANIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA	7
1.2. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW.....	8
2. TEREN INWESTYCJI.....	9
3. ETAPOWOŚĆ REALIZACJI INWESTYCJI.....	10
4. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU INWESTYCJI.....	10
5. OPIS PROJEKTOWNYCH ROBÓT.....	11
6. OCENA WARUNKÓW POSADOWIENIA.....	12
6.1. POZIOM WÓD GRUNTOWYCH.....	13
6.2. SPOSÓB ODWODNIENIA WYKOPÓW.....	13
7. KATEGORIA GEOTECHNICZNA BUDYNKU.....	14
8. POZIOMY „ZERO” BUDYNKÓW ORAZ POZIOMY POSADOWIENIA.....	14
9. ISTNIEJĄCY UKŁAD KOMUNIKACYJNY.....	15
10. ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU.....	15
11. ISTNIEJĄCE UKSZTAŁTOWANIE TERENU I ZIELENI.....	15
12. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU INWESTYCJI.....	16
13. PROJEKTOWANY UKŁAD KOMUNIKACYJNY WRAZ Z BILANSEM MIEJSC POSTOJOWYCH.....	16
14. PROJEKTOWANE UZBROJENIE TERENU.....	18
15. PROJEKTOWANE UKSZTAŁTOWANIE TERENU I ZIELENI.....	18
16. PROJEKTOWANE ELEMENTY MAŁEJ ARCHITEKTURY.....	19
17. OPIS ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU ZAPEWNIAJĄCE DOSTĘP OSOBOM NIEPEŁNOSPRAWNYM DO BUDYNKU.....	19

 <u>archimedia</u> ul. Święciańska 6 61-131 Poznań tel. 607 170 057	KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE	strona 2
	OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	

18. WYKAZANIE ZGODNOŚCI PROJEKTU Z WAŻNIEJSZYM ZAPISAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	20
19. BILANSE POWIERZCHNI I TERENÓW.....	22
20. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA TEREN INWESTYCJI	24
21. DANE INFORMUJĄCE, CZY DZIAŁKA LUB TEREN, NA KTÓRYM JEST PROJEKTOWANY OBIEKT BUDOWLANY, SĄ WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW ORAZ CZY PODLEGAJĄ OCHRONIE NA PODSTAWIE USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	24
22. WPŁYW PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW NA BUDYNKI SĄSIADUJĄCE.....	25
23. OPIS SPOSOBU ZAGOSPODAROWANIA MAS ZIEMNYCH.....	26
24. OPIS SPOSOBU ZAPEWNIENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA.....	26
25. MIEJSCA GROMADZENIA ODPADKÓW STAŁYCH (WIATY ŚMIETNIKOWE).....	27
26. SPIS RYSUNKÓW.....	27

 archimedia ul. Święciańska 6 61-131 Poznań tel. 607 170 057	KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	strona 3
---	--	----------

RODZAJ OPRACOWANIA:

**OPIS TECHNICZNY
DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO**

STADIUM DOKUMENTACJI:

PROJEKT BUDOWLANY

NAZWA INWESTYCJI:

**KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM
PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE**

KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO:

Kategoria XIII - pozostałe budynki mieszkalne

LOKALIZACJA INWESTYCJI:

LESZNO, UL. KĄKOLEWSKA

**TEREN INWESTYCJI OBEJMUJE DZIAŁKĘ NR EWID.: 1/48 (BUDOWA
BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH). DODATKOWO NA
POTRZEBY OPRACOWANIA PROJEKTU BUDOWLANEGO DO OBSZARU
OPRACOWANIA WŁĄCZONO DODATKOWE DZIAŁKI: 1/49 ORAZ CZĘŚĆ
DZIAŁKI 3/2 (BUDOWA ZJAZDU ORAZ PRZYŁ. KANALIZACJI DESZCZOWEJ),
DZIAŁKI 1/7 ORAZ 1/8 (PRZYŁ. WODOCIĄGOWE ORAZ KANALIZACJI
SANITARNEJ), DZIAŁKI 1 ORAZ 2/2 (PRZYŁ. KANALIZACJI DESZCZOWEJ)**


OBRĘB: 0002, LESZNO

JEDNOSTKA EWIDENCYJNA: 306301_1, LESZNO

ARKUSZ MAPY: 36

INWESTOR:

**GMINNE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.
64-100 LESZNO, UL. LESZCZYŃSKA 42**

 archimedia ul. Święciańska 6 61-131 Poznań tel. 607 170 057	KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	strona 4
---	--	----------

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA I ZAKRES INWESTYCJI

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany zabudowy mieszkaniowej wraz z zagospodarowaniem terenu na trzech działkach zlokalizowanych w okolicach ul. Kąkolewskiej w Lesznie. Niniejszy projekt obejmuje – budynki: nr1, nr2, nr3, nr4, nr5, nr6.

Przedmiotem inwestycji jest budowa sześciu budynków wielorodzinnych. Projektuje się sześć budynków o czterech kondygnacjach nadziemnych z pełnym podpiwniczeniem. Dodatkowo przedmiotem inwestycji jest zagospodarowanie terenu wokół budynków wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i małą architekturą.

Niniejszy projekt budowlany obejmuje zaprojektowanie 96 mieszkań w 6 budynkach, tj.:


- **budynek nr 1** – 16 mieszkań (budynek 5-kondygnacyjny), - TYP 1
- **budynek nr 2** – 16 mieszkań (budynek 5-kondygnacyjny), - TYP 1
- **budynek nr 3** – 16 mieszkań (budynek 5-kondygnacyjny), - TYP 1
- **budynek nr 4** – 16 mieszkań (budynek 5-kondygnacyjny), - TYP 1
- **budynek nr 5** – 16 mieszkań (budynek 5-kondygnacyjny), - TYP 2
- **budynek nr 6** – 16 mieszkań (budynek 5-kondygnacyjny), - TYP 2

STRUKTURA MIESZKAŃ PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI

BUDYNKI nr1, nr2, nr3, nr4, nr5, nr6.

BUDYNEK NR 1-

<u>TYP1</u>	PARTER	KOND. +1	KOND. +2	KOND. +3	RAZEM
TYP B	1	1	1	1	4
TYP C	1	1	1	1	4

 archimedia ul. Świeciańska 6 61-131 Poznań tel. 607 170 057	KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE	strona 5
	OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	


TYP D	1	1	1	1	4
TYP E	1	1	1	1	4
ŁĄCZNIE ILOŚĆ MIESZKAŃ W BUDYNKU nr 1 .:					16

<u>BUDYNEK NR 2-</u>	PARTER	KOND. +1	KOND. +2	KOND. +3	RAZEM
<u>TYP1</u>					
TYP B	1	1	1	1	4
TYP C	1	1	1	1	4
TYP D	1	1	1	1	4
TYP E	1	1	1	1	4
ŁĄCZNIE ILOŚĆ MIESZKAŃ W BUDYNKU nr 2 .:					16

<u>BUDYNEK NR 3-</u>	PARTER	KOND. +1	KOND. +2	KOND. +3	RAZEM
<u>TYP1</u>					
TYP B	1	1	1	1	4
TYP C	1	1	1	1	4
TYP D	1	1	1	1	4
TYP E	1	1	1	1	4
ŁĄCZNIE ILOŚĆ MIESZKAŃ W BUDYNKU nr 3 .:					16

<u>BUDYNEK NR 4-</u>	PARTER	KOND. +1	KOND. +2	KOND. +3	RAZEM
<u>TYP1</u>					
TYP B	1	1	1	1	4
TYP C	1	1	1	1	4
TYP D	1	1	1	1	4
TYP E	1	1	1	1	4
ŁĄCZNIE ILOŚĆ MIESZKAŃ W BUDYNKU nr 4.:					16

<u>BUDYNEK NR 5-</u>	PARTER	KOND. +1	KOND. +2	KOND. +3	RAZEM
<u>TYP2</u>					
TYP A	1	1	1	1	4

 archimedia ul. Świeciańska 6 61-131 Poznań tel. 607 170 057	KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE	strona 6
	OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	

TYP C	1	1	1	1	4
TYP D	1	1	1	1	4
TYP F	1	1	1	1	4
ŁĄCZNIE ILOŚĆ MIESZKAŃ W BUDYNKU nr 5.:					16


<u>BUDYNEK NR 6-</u>	PARTER	KOND. +1	KOND. +2	KOND. +3	RAZEM
<u>TYP2</u>					
TYP A	1	1	1	1	4
TYP C	1	1	1	1	4
TYP D	1	1	1	1	4
TYP F	1	1	1	1	4
ŁĄCZNIE ILOŚĆ MIESZKAŃ W BUDYNKU nr 6.:					16

TYPY MIESZKAŃ	ilość ogółem	udział % w strukturze przedstawionej w opracowaniu	wartości określone zamówien iem [%]
TYP A	8	8,33	5
TYP B	16	16,67	20
TYP C	24	25,00	30
TYP D	24	25,00	30
TYP E	16	16,67	10
TYP F	8	8,33	5

ŁĄCZNIE ILOŚĆ MIESZKAŃ W RAMACH INWESTYCJI:
96

LEGENDA:

TYP A	31,06 m ²	MIESZKANIE JEDNOPOKOJOWE
TYP B	38,22 m ²	MIESZKANIE DWUPOKOJOWE MAŁE (Z ANEKSEM KUCHENNYM)

 archimedia ul. Świeciańska 6 61-131 Poznań tel. 607 170 057	KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE	strona 7
	OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	

TYP C	41,73 m ²	MIESZKANIE DWUPOKOJOWE DUŻE (Z KUCHNIĄ)
TYP D	57,43 m ²	MIESZKANIE TRZYPOKOJOWE MAŁE (Z ANEKSEM KUCHENNYM)
<u>TYP E</u>	62,51 m ²	MIESZKANIE TRZYPOKOJOWE DUŻE (Z KUCHNIĄ)
<u>TYP F</u>	71,04 m ²	MIESZKANIE CZTEROPOKOJOWE

ŁĄCZNIE POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ [m²] *

liczona w ścianach wykończonych wg. normy PN-ISO 9836:1997

BUDYNEK NR 1.	794,88 m ²
BUDYNEK NR 2.	794,88 m ²
BUDYNEK NR 3.	794,88 m ²
BUDYNEK NR 4.	794,88 m ²
BUDYNEK NR 5.	805,24 m ²
BUDYNEK NR 6.	805,24 m ²

RAZEM: 4790,00 m²

* powierzchnie poszczególnych mieszkań i pomieszczeń pokazano na rzutach

DANE EWIDENCYJNE - lokalizacja:


Województwo : Wielkopolskie, Powiat: Leszczyński (miasto na prawach powiatu),

Miasto: Leszno, Działka nr ewidencyjny 1/48 w mieście Leszno przy ul.

Kąkolewskiej.

1.1. PODSTAWA OPRACOWANIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA

- Umowa o wykonanie prac projektowych,
- ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr VIII/72/2003 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 kwietnia 2003r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu

 archimedia ul. Świeciańska 6 61-131 Poznań tel. 607 170 057	KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	strona 8
--	--	----------


zagospodarowania przestrzennego w rejonie Al. Konstytucji 3 Maja oraz ulic Kąkolewskiej i Osieckiej w Lesznie.

- uzgodniona przez Zamawiającego koncepcja programowo-przestrzenna
- warunki techniczne na przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr WTP/157/2016 wydane w dniu 3.08.2016 r. przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. (wraz z załącznikami graficznymi)
- warunki przyłączenia do sieci energetycznej ENEA OPERATOR Sp. z o.o. nr 29758/2016/OD5/ZR8 wydane w dniu 17.08.2016 r. przez ENEA OPERATOR Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Poznań Rejon Dystrybucji Leszno
- zapewnienie dostawy wody i odbioru ścieków sanitarnych oraz odbioru wód deszczowych nr ZR-R/653/2016 wydane w dniu 30.08.2016 r. przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Lesznie
- informacja z krajowego rejestru sądowego (kopia)
- uzgodnienia robocze na etapie opracowywania projektu budowlanego,
- mapa do celów projektowych z granicami i urządzeniami podziemnymi w skali 1:500, wykonana na zlecenie Pracowni Projektowej ARCHIMEDIA,
- dokumentacja badań podłoża oraz opinia geotechniczna wykonana na zlecenie Pracowni Projektowej ARCHIMEDIA,
- wizja lokalna w terenie,
- dokumentacja fotograficzna,
- przepisy budowlane i branżowe.

1.2. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW

Przedmiotem inwestycji jest budowa sześciu budynków wielorodzinnych zlokalizowanych na działkach nr ewid. 1/48 oraz 1/49 przy ul. Kąkolewskiej w Lesznie. Projektuje się sześć budynków o czterech kondygnacjach nadziemnych z pełnym podpiwniczeniem.

Po przeprowadzeniu analizy przesłaniania budynków sąsiednich sporządzonej na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w

 archimedia ul. Świeciańska 6 61-131 Poznań tel. 607 170 057	KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	strona 9
---	--	----------

sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690, z późniejszymi zmianami), Rozdział 2."Oświetlenie i nasłonecznienie", §60. projektant stwierdza, że nie zachodzi przesłanianie i zacienianie budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych znajdujących się na działkach sąsiednich.


Inwestycja nie narusza w żaden sposób, na podstawie przepisów odrębnych ograniczeń (w tym min. przepisów ochrony środowiska) zagospodarowania terenu działek sąsiednich, jak również nie narusza interesów prawnych sąsiednich nieruchomości. Wobec powyższego należy uznać, że sąsiednie działki budowlane nie znajdują się w obszarze oddziaływania zaprojektowanych obiektów budowlanych.

2. TEREN INWESTYCJI

Teren inwestycji o powierzchni 10998,45 m² (1,0998 ha) wyznaczono w obrębie działki nr ewid. 1/48 (budowa budynków mieszkalnych). Teren inwestycji zlokalizowany jest w Lesznie przy ul. Kąkolewskiej, obręb: 0002, Leszno, jednostka ewidencyjna: 306301_1, Leszno, arkusz mapy: 36.

Dodatkowo na potrzeby opracowania projektu budowlanego do obszaru opracowania włączono dodatkowe działki: 1/49 oraz część działki 3/2 (budowa zjazdu oraz przyłącze kanalizacji deszczowej), działki 1/7 oraz 1/8 (przyłącze wodociągowe oraz kanalizacji sanitarnej), działki 1 oraz 2/2 (przyłącze kanalizacji deszczowej).

Na terenie inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr VIII/72/2003 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Al. Konstytucji 3 Maja oraz ulic Kąkolewskiej i Osieckiej w Lesznie).

 archimedia ul. Świeciańska 6 61-131 Poznań tel. 607 170 057	KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	strona 10
---	--	-----------

Teren projektowanej inwestycji oznaczony został w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami:

- **Mw** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **kW** - istniejąca droga wewnętrzna,

Obszar planu **jest objęty strefą ochrony archeologicznej „W”**. Działalność inwestycyjna na etapie projektowania wymaga uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony zabytków, które określą warunki realizacji inwestycji - nadzory archeologiczne, ratownicze badania wykopaliskowe. Koszty prac archeologicznych ponosi inwestor.


Przedmiotowe działki (obszar opracowania projektu) **nie podlegają** szkodom górnictwem.

3. ETAPOWOŚĆ REALIZACJI INWESTYCJI

Inwestycja będzie realizowana w **jednym** etapie.

4. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU INWESTYCJI

Obszar opracowania nie zainwestowany. Na obszarze brak jest zieleni wysokiej za wyjątkiem północnej granicy działki 1/48 oraz 1/49. Teren charakteryzuje się różnicami terenu od 93,79 m n.p.m. (część zachodnia działki 1/48) do 95,26 m n.p.m. (działka 1/49) dochodzącymi do 1,47m. Wzdłuż zachodniej granicy działki 1/48 oraz północnej granicy całego obszaru inwestycji przebiegają rowy melioracyjne znajdujące się w obrębie terenu inwestycji. Istniejący zjazd z drogi publicznej (ul. Kąkolewska) przez działkę nr ewid. 1/49 (pas drogowy - istniejąca droga wewnętrzna).

 archimedia ul. Świeciańska 6 61-131 Poznań tel. 607 170 057	KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	strona 11
---	--	-----------

5. OPIS PROJEKTOWNYCH ROBÓT

Przedmiotem inwestycji jest budowa sześciu budynków wielorodzinnych zlokalizowanych na działce nr ewid. 1/48 przy ul. Kąkolewskiej w Lesznie. Projektuje się sześć budynków 5-kondygnacyjnych z pełnym podpiwniczeniem - cztery kondygnacje nadziemne oraz jedna kondygnacja podziemna.


Projektowane prace budowlane i instalacyjne obejmować będą:

I. Realizacja budynków kubaturowych - budynki mieszkalne wielorodzinne oznaczone numerami 1-6:

1. Budowa budynków wraz z ich wykończeniem oraz pokryciem dachu i elewacjami
2. Wykonanie instalacji wewnętrznych, tj.:
 - wewnętrzne instalacje wod-kan
 - wewnętrzna instalacja grzewcza centralnego ogrzewania
 - instalacje wentylacji (wentylacja mechaniczna wywiewna)
 - wewnętrzne instalacje elektryczne
 - instalacje teletechniczne wraz z monitoringiem
 - instalacja solarna
 - węzły ciepłne

II. Prace na zewnątrz budynku - infrastruktura techniczna:

1. Wykonanie zewnętrznego uzbrojenia terenu - przyłącza wod-kan, węzły ciepłne, złącza kablowe energetyczne, wewnętrzne sieci wod-kan (w tym odwodnienie parkingów i dróg wewnętrznych), zewnętrzne oświetlenie terenu, instalacje teletechniczne wraz z monitoringiem, drenaż odwadniający wokół budynków
2. Wykonanie dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných, parkingów oraz chodników.
3. Wykonanie obiektów małej architektury (wiaty śmietnikowe)
4. Wykonanie zieleni niskiej (nawierzchnie trawiaste) oraz wysokiej (krzewy i drzewa).

 archimedia ul. Święciańska 6 61-131 Poznań tel. 607 170 057	KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	strona 12
--	--	-----------


5. Wykonanie miejsc rekreacji dla dzieci z urządzeniami
6. Inne elementy małej architektury (kosze na śmieci, ławki, etc.)

6. OCENA WARUNKÓW POSADOWIENIA

Na podstawie dokumentacji badań podłoża gruntowego wykonanej przez GEOPROFIL Andrzej Stube w lipcu 2016 r. 2010 roku projektant stwierdza, że teren objęty inwestowaniem charakteryzuje się prostymi warunkami geotechnicznymi. Badany teren jest położony w Lesznie przy ul. Kąkolewskiej. Powierzchnia terenu jest płaska i kształtuje się w okolicach poziomu 94,00-95,00 m n.p.m. .

Występujące w podłożu grunty zaliczono do IV warstw geotechnicznych o zbliżonych cechach fizyko-mechanicznych. Z podziału wyłączono glebę i piaski próchniczne, ze względu na zmienny skład i chaotyczne ułożenie cząstek. Wyszczególniono następujące warstwy geotechniczne:

- warstwa geotechniczna I obejmująca piaski drobne oraz piasko średnie zaglinione. stanie średniozagęszczonym. Uogólnioną wartość charakterystyczną stopnia zagęszczenia przyjęto w wysokości $ID(n) = 0,60$;
- warstwa geotechniczna II A obejmująca gliny pylaste wilgotne plastyczne, o stopniu plastyczności $IL(n) = 0,40$;
- warstwa geotechniczna II B obejmująca gliny pylaste wilgotne plastyczne, o stopniu plastyczności $IL(n) = 0,30$;
- warstwa geotechniczna II C obejmująca gliny pylaste wilgotne twardoplastyczne, o stopniu plastyczności $IL(n) = 0,25$;
- warstwa geotechniczna II D obejmująca gliny pylaste wilgotne twardoplastyczne, o stopniu plastyczności $IL(n) = 0,10-0,15$;
- warstwa geotechniczna III A obejmująca piaski gliniaste wilgotne twardoplastyczne, o stopniu plastyczności $IL(n) = 0,10-0,15$;
- warstwa geotechniczna III B obejmująca piaski gliniaste wilgotne twardoplastyczne, o stopniu plastyczności $IL(n) = 0,05$;

 archimedia ul. Świeciańska 6 61-131 Poznań tel. 607 170 057	<p>KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE</p> <hr/> <p>OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU</p>	strona 13
---	--	-----------

- warstwa geotechniczna IVA obejmująca gliny piaszczyste wilgotne półzwarne, o stopniu plastyczności $IL(n) = 0,00$;

Grunty słabonośne, takie jak gleba, grunty organiczne, nasypy niekontrolowane, nie nadają się do bezpośredniego posadowienia i należy je usunąć z podłoża, a nierówności uzupełnić z piasków różnoziarnistych $U > 4,0$, zagęszczaną mechanicznie do stopnia zagęszczenia $Is > 0,98$.

Na podstawie analizy warunków gruntowo – wodnych i dokumentacji geotechnicznej, do obliczeń statycznych przyjęto graniczny odpór jednostkowy gruntu na poziomie 280kPa, zakłada się posadowienie w warstwie Glin Piaszczystych i Piasków Gliniastych o niskim stopniu plastyczności $IL = 0,00-0,10$

Kategoria geotechniczna **II**, warunki gruntowe **proste**.

6.1. POZIOM WÓD GRUNTOWYCH

Poziom wody gruntowej wystąpił podczas wierceń w następującej postaci:

Pierwsze zwierciadło wody nawiercono:

- Zwierciadło swobodne na gł. 2,2-4,5 m p.p.t (89,97-91,74 m n.p.m)
- Zwierciadła napiętego przez wyżej zalegające utwory niespoiste ustabilizowanego na poziomie -2,20 m p.p.t. 92,01 m n.p.m.


Drugie zwierciadło wody nawiercono:

- Zwierciadło naporowego na gł. 3,2-3,5 m p.p.t (90,50-90,96 m n.p.m)

Poziom wody stabilizuje się na głębokości 2,20-4,50 m p.p.t (89,97-92,08 m n.p.m.)

6.2. SPOSÓB ODWODNIENIA WYKOPÓW

W przypadku zalania dna wykopu wodami powierzchniowymi lub gruntowymi należy przede wszystkim usunąć wodę, a następnie zbadać, czy nie nastąpiło przy tym naruszenie naturalnej struktury gruntu w podłożu. Rozluźnioną górną warstwę

 archimedia ul. Świeciańska 6 61-131 Poznań tel. 607 170 057	KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	strona 14
---	--	-----------

gruntu należy usunąć, zastępując ją do poziomu posadowienia chudym betonem, lub innym odpowiednim materiałem, jak np. zagęszczonym piaskiem gruboziarnistym, pospółką, żwirem.

7. KATEGORIA GEOTECHNICZNA BUDYNKU

Na podstawie wykonanych badań można stwierdzić, że w omawianym podłożu występują korzystne warunki gruntowe i warunki wodne oraz bezpośrednie posadowienie fundamentów istniejącego budynku. Projektant zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 „w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych” §4.3, na podstawie przeprowadzonych badań gruntowych ustala **drugą kategorię geotechniczną** (warunki gruntowe proste) dla wszystkich projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych będących przedmiotem opracowania niniejszego projektu budowlanego.


8. POZIOMY „ZERO” BUDYNKÓW ORAZ POZIOMY POSADOWIENIA

Projektowane poziomy „zero” parteru projektowanych budynków wynoszą odpowiednio:

budynek nr 1	ppp = $\pm 0,00$ = 96,20 m n.p.m.
budynek nr 2	ppp = $\pm 0,00$ = 96,44 m n.p.m.
budynek nr 3	ppp = $\pm 0,00$ = 96,09 m n.p.m.
budynek nr 4	ppp = $\pm 0,00$ = 96,44 m n.p.m.
budynek nr 5	ppp = $\pm 0,00$ = 95,98 m n.p.m.
budynek nr 6	ppp = $\pm 0,00$ = 96,44 m n.p.m.

Zaprojektowano następujące poziomy posadowienia łań fundamentowych:

budynek nr 1	-3,60 = 92,60 m n.p.m.
budynek nr 2	-3,60 = 92,84 m n.p.m.

 archimedia ul. Święciańska 6 61-131 Poznań tel. 607 170 057	KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE	strona 15
	OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	

budynek nr 3	-3,60 = 92,49 m n.p.m.
budynek nr 4	-3,60 = 92,84 m n.p.m.
budynek nr 5	-3,60 = 92,38 m n.p.m.
budynek nr 6	-3,60 = 92,84 m n.p.m.

9. ISTNIEJĄCY UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Teren projektowanej inwestycji oznaczony został w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem **Mw** (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) oraz **kW** (istniejąca droga wewnętrzna).


Teren inwestycji posiada dostęp do przyległych dróg publicznych lub do terenów dróg publicznych. Dostęp do drogi publicznej (ul. Kąkolewska) zapewniony jest poprzez istniejący zjazd przez działkę nr ewid. 1/49 (pas drogowy – istniejąca droga wewnętrzna).

10. ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU

Na terenie inwestycji przebiegają istniejące sieci zewnętrznego uzbrojenia terenu, tj.: sieć energetyczna, sieć gazowa oraz sieć teletechniczna. Nieopodal przebiegają również sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz sieć ciepła. Sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz wodociągowa są sieciami miejskimi.

11. ISTNIEJĄCE UKSZTAŁTOWANIE TERENU I ZIELENI

Teren charakteryzuje się różnicami terenu od 93,79 m n.p.m. (część zachodnia działki 1/48) do 95,26 m n.p.m. (działka 1/49) dochodzącymi do 1,47m. Wzdłuż zachodniej granicy działki 1/48 oraz północnej granicy całego obszaru inwestycji przebiegają rowy melioracyjne znajdujące się w obrębie terenu inwestycji.

 archimedia ul. Świeciańska 6 61-131 Poznań tel. 607 170 057	KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	strona 16
---	--	-----------

12. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU INWESTYCJI


W ramach projektowanej inwestycji, oprócz budynku kubaturowego sądu, projektuje się budowę wewnętrznych dróg dojazdowych, budowę parkingów dla samochodów osobowych (w tym miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych), budowę wiat śmietnikowych, urządzenie terenów zielonych (nawierzchnie trawiaste), nowe nasadzenia projektowanej zieleni wysokiej (drzewa i krzewy), utwardzenia terenu w formie chodników z kostki brukowej betonowej, montaż elementów małej architektury (jak ławki, kosze na śmieci, etc.) oraz techniczne uzbrojenie terenu inwestycji w media (w tym oświetlenie zewnętrzne terenu). Projektuje się również miejsca rekreacji dla dzieci wyposażone w zewnętrzne urządzenia zabawowe posiadające odpowiednie certyfikaty i dopuszczenia. W obrębie miejsc rekreacji zaplanowano kosze na śmieci oraz ławki typu ogrodowego.

13. PROJEKTOWANY UKŁAD KOMUNIKACYJNY WRAZ Z BILANSEM MIEJSC POSTOJOWYCH

Teren projektowanej inwestycji oznaczony został w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem **Mw** (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) oraz **kW** (istniejąca droga wewnętrzna).

Teren inwestycji posiada dostęp do przyległych dróg publicznych lub do terenów dróg publicznych. Dostęp do drogi publicznej (ul. Kąkolewska) zapewniony jest poprzez istniejący zjazd przez działkę nr ewid. 1/49 (pas drogowy kW – istniejąca droga wewnętrzna).

Zaprojektowano zjazd z pasa drogowego działki nr ewid. 1/49. Zjazd posiadać będzie połączenie z drogą publiczną – ul. Kąkolewską. Od zjazdu prowadzić będą drogi wewnętrzne wzdłuż wschodniej oraz północnej granicy działki nr ewid. 1/48. Wzdłuż dróg wewnętrznych zaprojektowano miejsca postojowe 2,3x5,0m dla mieszkańców (w przypadku miejsc dla osób niepełnosprawnych: 3,6x5,0m). Od dróg wewnętrznych prowadzą ciągi pieszo-jezdne szer. 3,0m umożliwiające dostęp

 archimedia ul. Święciańska 6 61-131 Poznań tel. 607 170 057	KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE	strona 17
	OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	


pieszym do budynku oraz dojazd samochodów osobowych. Dalej zaprojektowano dojścia do poszczególnych budynków w postaci chodników szer. 2,0m.

Na terenie inwestycji zaprojektowano ogółem 97 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym 3 dla osób niepełnosprawnych.

Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę plan miejscowy ustala obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych - zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 1 mieszkanie dla budownictwa mieszkaniowego (§ 15.).

Bilans ilości miejsc postojowych dla projektowanej inwestycji:

obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	wskaźniki wymaganej ilości miejsc postojowych	Dane do obliczeń wynikające z wymaganych wskaźników	Ilość wymaganych miejsc postojowych wynikająca z obliczeń [szt.]	zaprojektowana ilość miejsc postojowych w obrębie projektowanej inwestycji [szt.]
Uchwała Nr VIII/72/2003 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Al. Konstytucji 3 Maja oraz ulic Kąkolewskiej i Osieckiej w Lesznie).	obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych - zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 1 mieszkanie dla budownictwa mieszkaniowego (§ 15.)	ilość mieszkań (łącznie): 96	minimalnie: 96 x 1 = 96 co daje: <u>96 mp</u> maksymalnie: nie określono	97 mp (w tym 3 miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych)
OGÓŁEM ILOŚĆ ZAPROJEKTOWANA ILOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH:				97 mp
w tym: dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich				3 mp

 archimedia ul. Świeciańska 6 61-131 Poznań tel. 607 170 057	KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE	strona 18
	OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	

•


14. PROJEKTOWANE UZBROJENIE TERENU

W obrębie inwestycji znajdują się wszystkie niezbędne media, które zapewnią prawidłowe funkcjonowanie budynków :

- **zasilanie w wodę** : z miejskiej sieci wodociągowej poprzez projektowane przyłącze w oparciu o uzyskane warunki techniczne przyłączenia
- **kanalizacja sanitarna** : zrzut ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez projektowane przyłącze w oparciu o uzyskane warunki techniczne przyłączenia
- **kanalizacja deszczowa** : zrzut wód deszczowych oraz roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej poprzez projektowane przyłącze w oparciu o uzyskane warunki techniczne przyłączenia
- **zasilanie w ciepło**: z miejskiej sieci ciepłowniczej poprzez projektowane przyłącze. Węzły cieplne zlokalizowane w każdym budynku na poziomie podpiwniczenia
- **sieć energetyczna**: zgodnie z uzyskanymi warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej przyłącza do złącza kablowego (włącznie) projektuje i wykonuje zakład energetyczny. Na każdym budynku przy wejściu głównym zaprojektowano złącza kablowe. Od złącza do budynku projektowana wewnętrzna instalacja elektryczna
- **sieć telekomunikacyjna**: przyłącze telekomunikacyjne – projektuje się kanalizację teletechniczną 1-otworową od istniejącej studni kanalizacyjnej
- **drenaż**: wokół ścian zewnętrznych budynków zaprojektowano drenaż odwadniający

15. PROJEKTOWANE UKSZTAŁTOWANIE TERENU I ZIELENI

Teren charakteryzuje się różnicami terenu od 93,79 m n.p.m. (część zachodnia działki 1/48) do 95,26 m n.p.m. (działka 1/49) dochodzącymi do 1,47m. Projekt

 archimedia ul. Świeciańska 6 61-131 Poznań tel. 607 170 057	KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	strona 19
---	--	-----------

przewiduje w maksymalnym stopniu zachowanie istniejącego ukształtowania terenu. Projektowany poziom terenu przy ścianach wokół budynków zostanie nieznacznie podwyższony poprzez jego nadsypanie z ukształtowaniem niewielkich skarp.

Wzdłuż zachodniej granicy działki 1/48 oraz północnej granicy całego obszaru inwestycji przebiegają rowy melioracyjne znajdujące się w obrębie terenu inwestycji. Projekt zagospodarowania terenu oraz lokalizacja budynków nie naruszają w żaden sposób istniejącego systemu melioracyjnego

Projektuje się w maksymalnym stopniu ochronę istniejącego drzewostanu. Jedynie drzewa kolidujące z projektowaną inwestycją podlegać będą wycince.


16. PROJEKTOWANE ELEMENTY MAŁEJ ARCHITEKTURY

Zaprojektowano miejsca składowania odpadów stałych (śmietniki) – 2 sztuki przy drodze wewnętrznej na działce nr ewid. 1/48. Wiaty systemowe na lekkich fundamentach ze ścianami ażurowymi z utwardzeniem z kostki chodnikowej betonowej. Dodatkowo projektuje się ławki oraz zabawki dla dzieci w obrębie placu zabaw oraz miejsc rekreacji.

17. OPIS ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU ZAPEWNIAJĄCE DOSTĘP OSOBOM NIEPEŁNOSPRAWNYM DO BUDYNKU

Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt budynków uwzględnia zapewnienie dogodnego dostępu do budynku przez osoby niepełnosprawne na wszystkie kondygnacje z pomieszczeniami na pobyt ludzi oraz na kondygnacje podpiwniczenia.

Pomieszczenia na parterze w budynku będą dostępne dla osób niepełnosprawnych. Zgodnie z § 16. ust.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12

 archimedia ul. Świeciańska 6 61-131 Poznań tel. 607 170 057	KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	strona 20
---	--	-----------

kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690) zapewniono osobom niepełnosprawnym dostęp do kondygnacji parteru poprzez platformę schodową dla transportu osób niepełnosprawnych na wózkach inwalidzkich przy schodach wewnętrznych prowadzących z poziomu terenu na parter budynku.


Przed wejściami do każdego budynku zaprojektowano chodniki o nachyleniu podłużnym maks. 5% umożliwiające przejazd osobom niepełnosprawnym na wózkach inwalidzkich. Dzięki takiemu rozwiązaniu osoby na wózkach inwalidzkich będą miały umożliwiony dostęp na podest schodowy w budynku na rzędnej -1,75m, a z niego platformą schodową na poziom parteru ($\pm 0,00$).

Na terenie opracowania zaprojektowano 3 miejsca postojowe o wymiarach 3,6x5,0m przeznaczone dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich. W ramach inwestycji miejsca te zostaną odpowiednio wydzielone i oznakowane.


18. WYKAZANIE ZGODNOŚCI PROJEKTU Z WAŻNIEJSZYM ZAPISAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na terenie inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr VIII/72/2003 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Al. Konstytucji 3 Maja oraz ulic Kąkolewskiej i Osieckiej w Lesznie).

<i>zapis w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego</i>	<i>wykazanie zgodności z planem</i>
lokalizacja projektowanej zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy	lokalizując budynki projektant wziął pod uwagę nieprzekraczalne linie zabudowy
zezwala się na lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych zawierających powyżej 4 mieszkań z towarzyszącą funkcją usługową	zaprojektowano budynki mieszkalne wielorodzinne po 16 mieszkań w każdym budynku

 archimedia ul. Święciańska 6 61-131 Poznań tel. 607 170 057	KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE	strona 21
	OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	


wysokość nowoprojektowanych budynków mieszkalnych do IV kondygnacji w tym poddasze użytkowe,	zaprojektowano budynki o 4 kondygnacjach nadziemnych bez poddasza
garaże należy lokalizować w obrębie budynku mieszkalnego (preferowane w kondygnacjach przyziemnych) w linii budynku mieszkalnego lub jako oddzielne budynki,	w każdym budynku zaprojektowano 8 garaży 1-stanowiskowych indywidualnych dla samochodów osobowych
preferowane rozwiązanie dachów jako pochyle (dwuspadowe),	zaprojektowano dachy strome dwuspadowe o nachyleniu połaci 20 stopni (36,5 %) oraz 35 stopni (70%)
zezwala się na prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.	zaprojektowano zewnętrzne sieci uzbrojenia terenu: przyłącza wod-kan, węzły cieplne, złącza kablowe energetyczne, wewnętrzne sieci wod-kan (w tym odwodnienie parkingów i dróg wewnętrznych), zewnętrzne oświetlenie terenu, instalacje teletechniczne wraz z monitoringiem, drenaż odwadniający wokół budynków
Na etapie przygotowania inwestycji należy uwzględnić możliwość realizacji lokalnej retencji wód deszczowych oraz zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych.	zaprojektowana kanalizacja deszczowa umożliwi lokalną retencję wód deszczowych
Należy zachować funkcjonowanie systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia, zapewnić rozwiązanie zastępcze.	projekt zagospodarowania terenu oraz lokalizacja budynków nie naruszają w żaden sposób istniejącego systemu melioracyjnego
Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi	zrzut wód deszczowych i roztopowych z parkingów do kanalizacji deszczowej poprzez separatory substancji ropopochodnych
Podczas realizacji inwestycji należy uwzględnić przebieg sieci telekomunikacyjnych MON, zgodnie z rysunkiem planu	projekt zagospodarowania terenu oraz lokalizacja budynków uwzględniają przebiegającą przez teren inwestycji linię telekomunikacyjną MON
Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc	zrzut wód deszczowych i roztopowych z parkingów do kanalizacji deszczowej poprzez separatory substancji

 archimedia ul. Świeciańska 6 61-131 Poznań tel. 607 170 057	KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE	strona 22
	OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	


parkingowych o nawierzchniach uniemożliwiających przenikanie do gruntu związków ropopochodnych - zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 1 mieszkanie dla budownictwa mieszkaniowego.	ropopochodnych
	zaprojektowano ogółem 97 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w tym 3 dla osób niepełnosprawnych

19. BILANSE POWIERZCHNI I TERENÓW

POWIERZCHNIA OBSZARU OPRACOWANIA	10 998,45	m²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUDYNKÓW:	1 776,38	m²
W TYM:		
- BUDYNEK 1	295,22	m ²
- BUDYNEK 2	295,22	m ²
- BUDYNEK 3	295,22	m ²
- BUDYNEK 4	295,22	m ²
- BUDYNEK 5	297,75	m ²
- BUDYNEK 6	297,75	m ²
KUBATURA BUDYNKÓW (brutto):	29 247,22	m³
W TYM:		
- BUDYNEK 1	4 857,86	m ³
- BUDYNEK 2	4 857,86	m ³
- BUDYNEK 3	4 857,86	m ³
- BUDYNEK 4	4 857,86	m ³
- BUDYNEK 5	4 907,90	m ³
- BUDYNEK 6	4 907,90	m ³
PROCENT POW. ZABUDOWY[%] (DZIAŁKI NR EWID: nr 3108/8, 3108/6, 3108/11)	16,15	%
POW. BIOLOGICZNIE CZYNNNA	6 243,71	m²

 archimedia ul. Świeciańska 6 61-131 Poznań tel. 607 170 057	KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE	strona 23
	OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	

W TYM:		
zieleń	5 991,26	m ²
plac zabaw	252,45	m ²
PROCENT POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ [%]		
	56,77	%
POWIERZCHNIA WIAT ŚMIETNIKOWYCH	21,78	m²
POWIERZCHNIA CHODNIKÓW, OPASEK, UTWARDZEŃ	885,53	m²
POWIERZCHNIA DRÓG WEWNĘTRZNYCH	899,31	m ²
POWIERZCHNIA PARKINGÓW	1 171,74	m ²
IŁOŚCI MIEJSC POSTOJOWYCH DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH	100,00	m.p
W TYM:		
miejsca postojowe w terenie	97,00	m.p
miejsca postojowe w terenie dla Niepełnosprawnych	3,00	m.p.

 archimedia ul. Świeciańska 6 61-131 Poznań tel. 607 170 057	KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	strona 24
---	--	-----------

20. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA TEREN INWESTYCJI

Przedmiotowe działki nr ewid. 1/48, 1/49, 3/2, 1/7, 1/8, 1 oraz 2/2 (obszar opracowania projektu budowlanego) **nie podlegają** szkodom górniczym.

21. DANE INFORMUJĄCE, CZY DZIAŁKA LUB TEREN, NA KTÓRYM JEST PROJEKTOWANY OBIEKT BUDOWLANY, SĄ WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW ORAZ CZY PODLEGAJĄ OCHRONIE NA PODSTAWIE USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO


Na terenie inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr VIII/72/2003 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Al. Konstytucji 3 Maja oraz ulic Kąkolewskiej i Osieckiej w Lesznie).

Obszar planu **jest objęty strefą ochrony archeologicznej „W”**. Działalność inwestycyjna na etapie projektowania wymaga uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony zabytków, które określą warunki realizacji inwestycji – nadzory archeologiczne, ratownicze badania wykopaliskowe. Koszty prac archeologicznych ponosi inwestor.

Projektowana inwestycja **nie jest ujęta** w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2010 nr 213 poz. 1397).

Teren inwestycji **nie jest położony** na obszarach prawnie chronionych, ustanowionych w Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2004 nr 92 poz. 880).

Na mocy Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o

 archimedia ul. Świeciańska 6 61-131 Poznań tel. 607 170 057	KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE	strona 25
	OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	

ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2008 nr 199 poz. 1227) projektowana inwestycja **nie została zaliczona** do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Woda i gleba, występujące na terenie inwestycji, nie są zagrożone ujemnym wpływem funkcjonowania budynku ze względu: na przyłączanie go do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz wyposażenie budynku w nowoczesne, energooszczędne instalacje przyjazne środowisku naturalnemu.


Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 października 2011 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. 2011 nr 237 poz. 1419) projektowana inwestycja **nie będzie miała wpływu** na ochronę gatunkową zwierząt.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 5 stycznia 2012 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz.U. 2012 nr 0 poz. 81) projektowana inwestycja **nie będzie miała wpływu** na ochronę gatunkową roślin.

Na mocy ustawy Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz.U. 2004 nr 168 poz. 1765) projektowana inwestycja **nie będzie miała wpływu** na dziko występujące grzyby objęte ochroną.

22. WPŁYW PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW NA BUDYNKI SĄSIADUJĄCE

Zgodnie z § 13. ust.1. i 2. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie na etapie projektowania projektant przeprowadził analizę przesłaniania budynków sąsiednich przez projektowane w ramach inwestycji budynki. Z przeprowadzonej analizy wynika iż istniejący budynek nie przesłania budynków sąsiednich zawierających pomieszczenia na pobyt ludzi.

 archimedia ul. Świeciańska 6 61-131 Poznań tel. 607 170 057	KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	strona 26
---	--	-----------

Odległość projektowanych budynków od krawędzi jezdni, granic sąsiednich działek oraz sąsiadujących budynków spełnia wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.


Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami) przyjęte w opracowaniu projektowym rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne oraz techniczne we wszystkich projektach branżowych nie wpływają negatywnie na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane.

23. OPIS SPOSOBU ZAGOSPODAROWANIA MAS ZIEMNYCH

Zgodnie z przeprowadzonymi badaniami gruntowymi grunty o miąższości 1,0-1,5m są gruntami nasypowymi nie nadającymi się do wykorzystania. Grunty te pochodzące z wykopu pod budynki oraz z korytowania pod drogi i parkingi zostaną w całości wywiezione poza teren inwestycji i zutylizowane. Na terenie znajdują się również usypiska gruntów nasypowych i gruzu, które również należy wywieźć i zutylizować. Ewentualne nadwyżki gruntów nadających się do wykorzystania (o miąższości większej niż 1,0-1,5m) zostaną rozplantowane po terenie lub wbudowane w skarpy. Z uwagi na projektowane odwodnienie ścian piwnicznych budynków (drenaż) do obsypywania ścian zostaną użyte tylko grunty przepuszczalne (np.: piasek).

24. OPIS SPOSOBU ZAPEWNIENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA

Projektowane zagospodarowanie terenu wraz z budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi nie będą miały wpływu na pogorszenie bezpieczeństwa ludzi i mienia działek sąsiednich oraz nie pogorszą warunków ochrony p-poż sąsiednich budynków. Projektowane elementy zagospodarowania (wiaty śmietnikowe,

 <u>archimedia</u> ul. Świeciańska 6 61-131 Poznań tel. 607 170 057	KOMPLEKS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA WYNAJEM PRZY UL. KĄKOLEWSKIEJ W LESZNIE	strona 27
	OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	

pochylnie zjazdowe do garaży, drogi i parkingi, chodniki, etc.) nie wychodzą na działki sąsiednie. Projektowane obiekty kubaturowe (budynki) nie przekraczają nieprzekraczalnych linii zabudowy.

25. MIEJSCA GROMADZENIA ODPADKÓW STAŁYCH (WIATY ŚMIETNIKOWE)

Zgodnie z „Rozporządzeniem (...)” w obrębie terenu inwestycji nieopodal wejść do budynków zapewniono miejsca gromadzenia odpadków stałych (śmietniki).

Zaprojektowano 2 wiaty śmietnikowe przy drodze wewnętrznej na działce nr ewid. 1/48. Wiaty śmietnikowe systemowe na lekkich fundamentach ze ścianami ażurowymi z utwardzeniem z kostki chodnikowej betonowej ze spadkami na zewnątrz śmietników. Wiaty umożliwiać będą selektywną segregację odpadów z podziałem na: papier, szkło, tworzywa sztuczne oraz odpady zmieszane.

Kontenery: poj. 1100 L, na 4 kółkach, wymiary zewnętrzne: 137x107x135cm (długość x szerokość x wysokość).

26. SPIS RYSUNKÓW

Lp.	Nazwa	Skala	Oznaczenie
1	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1:500	PZ-01

Opracowanie:

Projektant	Nr uprawnień	Podpis
mgr inż. arch. Krzysztof Janus	upr. nr 7137/10/P/2005	
Opracowanie		
mgr inż. arch. Andrzej Balewski		