



**BIURO PROJEKTÓW BUDOWNICTWA
KOMUNALNEGO sp. z o.o.**

20-218 LUBLIN ul. Hutnicza 7
NIP 712-015-55-07

rok założenia firmy 1953
Kapitał zakładowy: 50.000,00 PLN.
tel. (0-81) 746-54-73, 746-19-81, 746-51-27
fax. (0-81) 746-19-42

Sąd Rejonowy,
XI Wydział Gospodarczy w Lublinie
Numer KRS 0000044232

RODZAJ OPRACOWANIA:

Projekt budowlany

NUMER ZLECENIA: 902

OBIEKT:

**PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
II ETAPU REALIZACJI
ZESPOŁU BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH
PRZY UL. DROGA MĘCZENNIKÓW MAJDANKA / DOŚWIADCZALNA
W LUBLINIE**

/Działki nr 11, 12/1, 13/1, 14, 15, 16, 17, 18/11, 19/1, 21/2, 25/1, 26/1, 30/2, 31/1, 35, 36/2, 39/2, 40, 46, 47, 51/1/

WSPÓLNY SŁOWNIK ZAMÓWIEŃ (CPV)
45211000-9 ROBOTY BUDOWLANE W ZAKRESIE BUDOWNICTWA
WIELORODZINNEGO I DOMÓW JEDNORODZINNYCH

BRANŻA: Architektura

INWESTOR: Gmina Lublin, Pl. Wł. Łokietka 1, 20-950 Lublin

Autorzy opracowania	Nr uprawnień	Podpis
Projektant mgr inż. arch. Jadwiga Jamiołkowska	256/66	
Opracowanie tech. Krystyna Jakubik		
Sprawdzający mgr inż. arch. Marek Grela	29/Lb/97	

Lublin, kwiecień 2008 rok

Zatwierdzam do wydania
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Inwestycji

mgr inż. Marek Młynarczyk

Opis techniczny
do projektu zagospodarowania terenu II etapu realizacji
zespołu budynków wielorodzinnych
przy ul. Droga Męczenników Majdanka – Doświadczalna
w Lublinie

I. PODSTAWA OPRACOWANIA

1. Zlecenie Inwestora – Umowa nr 902/07.
2. Koncepcja programowo-przestrzenna opracowana w styczniu 2002 r. oraz koncepcja zagospodarowania terenu II etapu, przyjęte przez Inwestora.
3. Wyrys i wypis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 2007-10-16 znak: AAB.I.BC.7328/2678/2007 wydany przez Urząd Miasta Lublin, Departament Pierwszego Zastępcy Prezydenta, Wydział Architektury, Budownictwa i Urbanistyki wraz z załącznikiem graficznym.
4. Warunki techniczne wydane przez dysponentów poszczególnych mediów:
 - a) przyłączenia do sieci ciepłowniczej
 - b) przyłączenia do sieci gazowej
 - c) przyłączenia wody i odprowadzenia ścieków
 - d) przyłączenia do sieci elektroenergetycznej.
5. Opinie dotyczące uzgodnienia dokumentacji projektowej znak:
ZUP Nr– wydane przez

Urząd Miejski w Lublinie, Zespół Uzgadniania Dokumentacji Projektowej.

6. Mapa syt.-wys. w skali 1:500.
7. Dokumentacja geotechniczna podłoża projektowanych budynków mieszkalnych przy ul. Doświadczalnej w Lublinie opracowana przez Przedsiębiorstwo Usługowe GEOTECH w styczniu 2008 r.
8. Projekty i uzgodnienia branżowe.

II. DANE OGÓLNE

Teren inwestycji o powierzchni 4,2 ha leży u zbiegu ulic Droga Męczenników Majdanka i Doświadczalnej w Lublinie. W pasie między ul. Dr. Męczenników Majdanka a projektowaną osiedlową ulicą Zygmunta Augusta, na południe od realizowanego osiedla Towarzystwa Budownictwa Społecznego, usytuowano 7 budynków mieszkalnych, rozdzielonych w dwa zespoły.

Ze względu na uwarunkowania formalne inwestycję podzielono na dwa etapy:

etap I - obejmuje realizację 4-ech budynków mieszkalnych

etap II - obejmuje realizację 3-ech budynków mieszkalnych

w części terenu położonej na południowy-wschód od terenu I etapu.

Niniejsze opracowanie obejmuje projekt zagospodarowania terenu II etapu realizacji inwestycji.

III. DANE SZCZEGÓŁOWE:

1. Lokalizacja i opis stanu istniejącego

Teren pod projektowaną realizację II etapu inwestycji ma kształt prostokątny, leży między ul. Droga Męczenników Majdanka i projektowanym przedłużeniem ul. Zygmunta Augusta. Teren niezabudowany, ze spadkiem w kierunku południowo-wschodnim o

deniwelacji wynoszącej ok. 4,2 m.

Teren sąsiaduje od strony wschodniej z polami uprawnymi, od północy z realizowanym osiedlem mieszkaniowym TBS, od zachodu z terenem I etapu realizacji osiedla.

Istniejące zadrzewienie stanowi 5 drzew rosnących w części południowo-wschodniej .

Uzbrojenie terenu stanowią: od strony zachodniej sieci kanalizacji sanitarnej i linie kablowe nn zrealizowane w ramach I etapu osiedla, w części środkowej istnieje linia napowietrzna nn do likwidacji, od strony północnej w liniach rozgraniczających ul. Zygmunta Augusta kanał c.o. i sieć kanalizacji sanitarnej, od strony północnej w pasie drogowym ul. Dr. Męczenników Majdanka istnieją podziemne kable telekomunikacyjne oraz napowietrzna linia SN przewidywana docelowo do likwidacji.

2. Projektowane zagospodarowanie terenu i obsługa komunikacyjna

II etap inwestycji przewiduje realizację trzech budynków mieszkalnych w układzie stanowiącym kontynuację przyjętego założenia. Budynki mieszkalne usytuowano na obwodzie prostokąta, tworząc wewnątrz z placem zabaw dla dzieci.

Wjazd na teren osiedla od ul. Doświadczalnej ulicą Zygmunta Augusta o nawierzchni asfaltowej, projektowaną w ramach niniejszego zlecenia. Od strony wschodniej, zgodnie z ustaleniami m.p.z.p., przewiduje się realizację ulicy prostopadłej do Drogi Męczenników Majdanka.

Parkingi zlokalizowano na obwodzie osiedla ze 106 stanowiskami parkingowymi (zgodnie ze wskaźnikiem min. 1 stanowisko parkingowe na 1 mieszkanie), projektując dwa zespoły przy ul. Zygmunta Augusta i parking trzeci z wjazdem od ulicy przewidywanej m.p.z.p. W każdym zespole przewidziano jedno miejsce dla samochodu osoby

niepełnosprawnej. Nawierzchnia parkingów z kostki brukowej w kolorze szarym.

Chodnik wzdłuż ulicy osiedlowej oraz dojścia i ciągi piesze o nawierzchni z kostki brukowej prostokątnej, w kolorze piaskowym. Część ciągów pieszych szer. 3,0 m zaprojektowano o nawierzchni wzmocnionej, umożliwiając sporadyczny dojazd pojazdów uprzywilejowanych.

Osłony śmietnikowe usytuowano na parkingach przy ul. Zygmunta Augusta.

Wzdłuż ul. Droga Męczenników Majdanka pozostawiono (zgodnie z m.p.z.p.) pas zieleni izolacyjnej i rekreacyjnej z alejkami spacerowymi połączonymi z terenem zabudowy mieszkaniowej.

W stosunku do projektu zagospodarowania terenu I etapu skorygowano kształt alejek spacerowych na terenie zieleni izolacyjnej przy ul. Droga Męczenników Majdanka w rejonie budynku nr 3 i 4, ze względu na brak kontynuacji na terenie osiedla TBS zrezygnowano z ciągu pieszego między budynkami nr 4 i 5 oraz na wniosek Inwestora nie projektowano chodnika wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Droga Męczenników Majdanka.

Do czasu realizacji kolektora kanalizacji sanitarnej wzdłuż ulicy Dr. Męczenników Majdanka pozostawia się zrealizowaną dla I etapu przepompownię ścieków wraz z drogą dojazdową do niej.

Wobec planowanej przez Zleceniodawcę realizacji w pierwszej kolejności budynku nr 5 linią przerywaną pokazano zakres opracowania zagospodarowania terenu objęty tą inwestycją.

3. Dane o obiektach

- a) **Budynki mieszkalne** -projektuje się realizację 3-ech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych, oznaczonych na planie cyframi 5, 6 i 7, o konstrukcji murowej-mieszanej, całkowicie podpiwniczonych, z 4 kondygnacjami nadziemnymi i stropodachem niewentylowanym,

krytym papą termozgrzewalną. Ściany piwnic żelbetowe, parter murowany z cegły ceramicznej pełnej; I, II i III piętro z bloczków POROTHERM, stropy gęstożebrowe typu EF, kl. schodowe żelbetowe.

	pow. zabudowy m²	pow. użytkowa m²	kubatura m³
Budynek Nr 5	674,8	2531,25	9000,2
Budynek Nr 6	676,7	2555,94	9143,4
Budynek Nr 7	674,8	2531,25	9000,2
razem:	2026,3	7618,44	27143,8

Projektowana struktura mieszkań:

	P+K	2P+K	3P+K	razem
Budynek Nr 5	8	28	-	36
Budynek Nr 6	-	24	8	32
Budynek Nr 7	8	28	-	36
razem	16	80	8	104

Projektuje się wyposażenie budynków w instalacje: wody zimnej, wody ciepłej, centralnego ogrzewania, kanalizacji sanitarnej, gaz, elektryczne oświetleniowa i gniazd wtykowych, telefoniczną, telewizyjną, dzwonek, instalacja odgromowa, ochrony od porażenia, uziemiająca, przeciwprzepięciowa.

b) Osłona śmietnikowa – oznaczona na planie literami ŚM, parterowa ze ścianami betonowymi, zbrojonymi konstrukcyjnie i dachem o konstrukcji stalowej krytym poliwęglanem jednokomorowym. Przeznaczone na usytuowanie pojemników wózkowych na śmieci.

pow. zabudowy	-	22,5 m ²
pow. użytkowa	-	18,8 m ²
kubatura	-	54,0 m ³

4 Mała architektura – projektuje się:

- a) urządzenie placyków zabaw dla dzieci, z ogrodzeniem wys. 1,0 m, zamykanym furtką, na którym znajdzie się piaskownica, ławeczki oraz urządzenia do zabaw, wykonane z drewna toczonego impregnowanego,
- b) przy osłonie śmietnikowej – trzepak i ławka o konstrukcji stalowej.
- c) pergole o konstrukcji stalowej na cokole w tynku „kamyczkowym”, usytuowane między budynkami mieszkalnymi podkreślają łamaną linię zabudowy „zamykając” wnętrza tworzą wewnętrzną przestrzeń przeznaczoną dla mieszkańców.

Dokładne dane wg proj. małej architektury.

5. Zieleń – w ramach projektu przewiduje się:

- Na terenie objętym opracowaniem przewiduje się urządzenie zieleni spełniającej funkcję ekologiczno-ochronną i estetyczną. Przewiduje się nasadzenie drzew liściastych (klony, brzozy, jesiony ...), iglastych (jodła, irga, perukowiec ...), żywopłoty z bukszpanu oraz założenie trawników. Powierzchnia terenu zieleni spełnia wymagania wskaźnika min. 10 m² na jednego mieszkańca, projektowana ilość drzew spełnia wymagania min. 1 drzewa na 2 stanowiska postojowe na parkingach.

Dokładne dane wg projektu zieleni.

—

6. Niepełnosprawni

Dostępność budynków mieszkalnych dla osób niepełnosprawnych zapewniono projektując pochylnię na podest przed wejściami do klatek schodowych. Dostępność mieszkań na parterze poprzez zastosowanie platformy schodowej na biegu wyrównawczym.

7. Ochrona konserwatorska

Teren, na którym projektuje się budynki mieszkalne nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie podlega ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

8. Oddziaływanie

Oddziaływaniem całości inwestycji II etapu objęte są działki 11, 12/1, 13/1, 14, 15, 16, 17, 18/11, 19/1, 21/2, 25/1, 26/1, 30/2, 31/1, 35, 36/2, 39/2, 40, 46, 47, 51/1, w zakresie określonym projektem zagospodarowania terenu.

Oddziaływanie w zakresie realizacji budynku nr 5 ogranicza się do działek 11, 12/1, 13/1, 17, 18/11, 19/6, 21/2, 25/2, 26/1, 30/2, 31/1, 35.

9. Wpływ obiektu na środowisko

Projektowane budynki mieszkalne realizowane będą na terenie oznaczonym w m.p.z.p. symbolem M2 przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Budynki przyłączone do kanalizacji ściekowej, odpadki użytkowe wynoszone do śmietników na terenie lokalizacji i wywożone przez służby miejskie.

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r, - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko... (Dz. U. Nr 257, poz. 2573), przedmiotowa inwestycja nie jest kwalifikowana jako źródło istotnych zagrożeń dla środowiska.

Realizacja inwestycji wiąże się z powstawaniem odpadów budowlanych i przemieszczania mas ziemnych. Do Wykonawcy należy właściwa organizacja i zabezpieczenie placu budowy w zakresie gospodarki wodno – ściekowej (przenośne chemiczne sanitariaty dla pracowników) i gospodarki odpadami.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcie nie będzie źródłem powstawania szkodliwych odpadów i emisji zanieczyszczeń. Tego typu inwestycja nie powoduje emisji hałasu, wibracji i promieniowania jonizującego czy elektromagnetycznego.

W najbliższym sąsiedztwie terenu lokalizacji nie występują obiekty lub obszary objęte prawną formą ochrony przyrody.

Nie przewiduje się negatywnych efektów realizacji powyższej inwestycji, jedynie podczas budowy mogą wystąpić uciążliwości dla pracowników i mieszkańców sąsiednich budynków związane z zapyleniem i hałasem maszyn budowlanych. Czynniki te będą stanowiły uciążliwość o niewielkim natężeniu i mogą być zminimalizowane przez stosowanie maszyn sprawnych technicznie i maksymalne skrócenie cyklu budowy.

10. Projektowane uzbrojenie terenu:

Zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez dysponentów poszczególnych mediów projektuje się:

- a) sieć wodociągowa – z istn. wodociągu \varnothing 160 w ulicy Zygmunta Augusta siecią osiedlową do poszczególnych budynków, z hydrantem \varnothing 80 przy budynku nr 7,
- b) kanalizacja sanitarna – z budynku nr 5 do studzienki na zrealizowanym w I etapie kanale sanitarnym \varnothing 200 do przepompowni ścieków tłoczącej ścieki rurociągiem 100 do istniejącej studzienki na terenie osiedla TPS, docelowo dla wszystkich budynków przewiduje się odprowadzenie ścieków do projektowanego kolektora sanitarnego NF \varnothing 200 przy ul. Droga Męczenników Majdanka,
- c) kanalizacja deszczowa – do projektowanego kolektora deszczowego \varnothing 800 przy ul. Droga Męczenników Majdanka,
- d) ogrzewanie – z istniejącej sieci ciepłowniczej 2 \varnothing 100 w ul. Zygmunta Augusta, rurami preizolowanymi do węzłów cieplnych w poszczególnych budynkach,
- e) gaz – z istniejącej sieci niskiego ciśnienia \varnothing 200 w ul. Zygmunta Augusta,
- f) sieci energetyczne – zasilanie placu budowy liniami kablowymi nn z istniejącej stacji trafo K-1210, oświetlenie terenu liniami kablowymi nn z istn. szafki oświetlenia drogowego Sz.O.1109 zrealizowanej w ramach I etapu.

Doprowadzenie sieci energetycznej i telefonicznej do budynków przez dostawców mediów (nie wchodzi w zakres niniejszego opracowania).

11. Bilans terenu – w granicach opracowania ABCPRS-A:

- pow. zabudowy	-	675,0 m ²
- teren IT		79,0 m ²
- droga dojazdowe	-	932,0 m ²
- parkingi	-	2174,0 m ²
- dojścia piesze	-	2143,0 m ²
- zieleń	-	9896,0 m ²
		<hr/>
razem	-	15900,0 m ²

Opracowanie : arch. J. Jamiołkowska

tech. K. Jakubik

PLANSZA ZBIORCZA UZBROJENIA TERENU

II ETAP REALIZACJI ZESPOŁU BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH

PRZY UL. DROGA MĘCZENNIKÓW MAJDANKA / DOŚWIADCZALNIAW LUBLINIE

URZĄD MIAST 1:500 LUBLIN

Zespół Uzgadniania Dokumentacji Projektowej Miasta Lublin
 Na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 100 poz. 1096 i Nr 120, poz. 1268) uzgodniono usytuowanie projektowanych sieci uzbrojenia terenu
 w miejscowości Lublin, powiat Lublin, ul. Droga Męczenników Majdanka / Doświadczalniaw.
 Uzgodnione usytuowanie sieci uzbrojenia terenu podlega wytyczeniu i geodezyjnej inwentaryzacji powyższej przez jednostki uprawnione do wykonywania prac geodezyjnych. W razie niezgodności realizacji sieci uzbrojenia terenu z uzgodnionym projektem inwestor zobowiązany jest przedłożyć mapę z wynikami pomiarów, powyższymi właścicielami i organami administracji architektoniczno-urbanistycznej.
 Uzgodnienie usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu zachowuje ważność przez okres 3 lat od dnia wydania opinii w sprawie uzgadniania usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu. Uzgodnienie traci ważność w przypadku o którym mowa w § 13 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 2 kwietnia 2001 r. w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz zespołów uzgadniania dokumentacji projektowej (Dz. U. Nr 38 poz. 451).

ZUDPI: 272, 08 PRZEWOZNOŚĆ: 2500000
 Lublin, 22.06.13.06.08 Inż. Andrzej Zowallik



LEGENDA

- A, B, C, D, E, F, A - GRANICE OPRACOWANIA II ETAPU
- ZAKRĘS OPRACOWANIA DLA REALIZACJI BUDYNKU NR 5
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- 1 2 3 4 BUDYNKI ISTNIEJĄCE
- 5 6 7 BUDYNKI PROJEKTOWANE
- ŚM OSŁONA ŚMIETNIKOWA
- PZ PLAC ZABAW
- PG PLACYK GOSPODARCZY
- P PERGOLA
- ISTN. LINIE KABLOWE nn
- PROJ. LINIE KABLOWE nn
- ISTN. SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA
- PROJ. SIEĆ GAZOWA
- PROJ. WODOCIĄG
- PROJ. KANALIZACJA SANITARNA
- PROJ. KANALIZACJA DESZCZOWA
- SIEĆ CIEPLNA
- SIECI DO LIKWIDACJI

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

LUBLIN - Droga Męczenników Majdanka
 dotyczy działek:
 Obręb Nr 11, arkusz Nr 5 - działki nr 13/1, 13/3, 14, 15, 16, 25/1, 7/1,
 oraz części działek nr 9, 10, 11, 12/1, 17, 19/1, 21/2, 25/2, 26/1, 30/2, 31/1, 35, 36/2, 39/2, 40, 46,
 47, 51/1.

SKALA 1:500

linięszą mapę wykonano na podstawie zaktualizowanej w obszarze zamówienia mapy zasadniczej w
 cali 1:500, sekcja: 136.314.0143 według stanu na dzień 14.01.2008r.
 oznłom odniesienia wysokości - Kronsztadt 60
 lec. Nr 1/01/2008
 akres aktualizacji oznaczono na mapie kolorem

Lublin, dnia 15.01.2008r.

Wykonawca

Usługi Geodezyjno Kartograficzne
 Zbigniew Dul
 20-611 Lublin, ul. B. Chudzińskiego 52/1
 tel. (081) 743-49-39

BIURO USŁUG GEODEZYJNYCH
 Bogdan Pola
 20-430 Lublin, ul. Matejki-15

UZGODNIENIA BRANŻOWE	
BRANŻA	PROJEKTANT
OBRĘB	RYSZARD FORNAL
ZIELONY	INŻ. IRENA CHOROZYŃSKA
WOD.-KAN. GAZ	INŻ. MIROSLAWA DUNIA
CENTR. OPORZEW	INŻ. MIROSLAWA DUNIA
INSTAL. ELEKTRYCZNE	INŻ. MIROSLAW ZEJMO

BIURO PROJEKTÓW BUDOWNICTWA KOMUNALNEGO			
PLANSZA ZBIORCZA UZBROJENIA TERENU TERENU			
BRANŻA	PROJEKTANT	DATA	WERSJA
OBRĘB	RYSZARD FORNAL	15.01.2008	01
ZIELONY	IRENA CHOROZYŃSKA	15.01.2008	01
WOD.-KAN. GAZ	MIROSLAWA DUNIA	15.01.2008	01
CENTR. OPORZEW	MIROSLAWA DUNIA	15.01.2008	01
INSTAL. ELEKTRYCZNE	MIROSLAW ZEJMO	15.01.2008	01