

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

NAZWA ZAMIERZENIA: Budowa siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, budowa drogi wewnętrznej wraz z siecią wewnętrzną oraz budowa siedmiu zbiorników na wodę opadową.

ADRES: gm. Piaseczno, pow. piaseczyński
ul. Kombatantów, 05-509 Julianów

KATEGORIA OBIEKTU: I,VIII

IDENTYFIKATOR DZIAŁKI: 141804_5.0020.208/1, 141804_5.0020.208/2,
141804_5.0020.208/3, 141804_5.0020.208/4,
141804_5.0020.208/5, 141804_5.0020.208/6,
141804_5.0020.208/7, 141804_5.0020.208/8

INWESTOR: **ZEN DEVELOPMENT Sp. z o.o.**
Ryżowa 43D lok. 26
02-495 Warszawa

PROJEKTANCI:

Architektura:	Projektował:	mgr inż. Arch. Jacek Borucki	upr. w spec. Architektonicznej bez ograniczeń nr 11/WPOKK/2015	
Branża sanitarna-wod-kan:	Projektował:	mgr inż. Tomasz Dęga	Uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń nr. WKP/0291/PWOS/07	
Branża elektryczna:	Projektował:	mgr inż. Jakub Hadała	Upr. bud. w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych LOD/3600/PBE/18	

Data: Listopad 2023r.

SPIS TREŚCI:

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI str.[1]

DOKUMENTY POTWIERDZAJĄCE PRZYNALEŻNOŚĆ DO IZBY PROJEKTANTÓW str.[3]

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW str.[15]

OPIS str.[16]

1. Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego str.[16]
2. Istniejący stan zagospodarowania działki str.[16]
3. Projektowane zagospodarowanie działki str.[16]
4. Zestawienie powierzchni wg PN-ISO 9836:2022:07 str.[17]
5. Informacje i dane str.[18]
6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej str.[19]
7. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych str.[19]
8. Informację o obszarze oddziaływania obiektu str.[19]

CZEŚĆ RYSUNKOWA

PZT-01 PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU skala1:500 str.[20]



OŚWIADCZENIE

OŚWIADCZAM, ŻE **PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU: BUDOWA SIĘDMIU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ WRAZ Z NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI, BUDOWA DROGI WEWNĘTRZNEJ WRAZ Z SIECIĄ WEWNĘTRZNĄ ORAZ BUDOWA SIĘDMIU ZBIORNIKÓW NA WODĘ OPADOWĄ NA DZIAŁKACH NR EW. 208/1, 208/2, 208/3, 208/4, 208/5, 208/6, 208/7, 208/8 ZLOKALIZOWANYCH W MIEJSCOWOŚCI JULIANÓW** ZOSTAŁ SPORZĄDZONY ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI ORAZ ZASADAMI WIEDZY TECHNICZNEJ.

Architektura:	Projektował:	mgr inż. Arch. Jacek Borucki	upr. w spec. Architektonicznej bez ograniczeń nr 11/WPOKK/2015	
Branża sanitarna-wod-kan:	Projektował:	mgr inż. Tomasz Dęga	Uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń nr. WKP/0291/PWOS/07	
Branża elektryczna:	Projektował:	mgr inż. Jakub Hadała	Upr. bud. w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych LOD/3600/PBE/18	

Data: Listopad 2023r.

OPIS

1. Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego:

Budowa siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi. Po 4 budynki i 3 na szereg.

2. Istniejący stan zagospodarowania działki

Na terenie działki nie ma zlokalizowanych obiektów budowlanych.

3. Projektowane zagospodarowanie działki

a. Urządzenia budowlane związane z inwestycją

W ramach inwestycji planuje się wykonanie: instalacji – wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, utwardzenia w postaci: dojazdów, miejsc postojowych oraz utwardzeń pod śmietniki. Instalacja zbiorników na wodę opadową.

b. Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków

Ścieki bytowe będą odprowadzane za pomocą projektowanej instalacji sanitarnej do kanalizacji sanitarnej (w ramach odrębnego opracowania i procedury).

Woda opadowa z dachu zbierana będzie za pomocą rynien i rur spustowych oraz instalacji w gruncie i odprowadzana do zbiornika na wodę deszczową następnie będzie zagospodarowywana na terenie inwestorów, warunki wodne nie ulegają zmianie.

c. Układ komunikacyjny

Zaprojektowano 16 miejsc postojowych, po dwa na lokal, zlokalizowane na utwardzeniu przed budynkami.

d. Sposób dostępu do drogi publicznej

Wejście i wjazd na działki od strony zachodniej, z drogi publicznej ul. Kombatantów.

e. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

Projektowane przyłącza:

- wody (wg odrębnego opracowania i procedury) do gminnej sieci wodno- kanalizacyjnej;
- kanalizacyjne do bezodpływowych zbiorników;
- elektroenergetyczne (wg odrębnego opracowania i procedury) do gminnej sieci elektroenergetycznej;
- deszczowa do zbiorników na wodę deszczową

f. Ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu

Projektuje się zieleni niską w postaci trawników.

W ramach inwestycji nie panuje się zmiany rzeźby terenu. Projektowane rzędne terenu przy budynkach zostały przewidziane w dowiązaniu do istniejącego ukształtowania terenu.



4. Zestawienie powierzchni wg PN-ISO 9836:2022:07

POWIERZCHNIA	m ²	%
DZIAŁKA 208/8 (BUDYNEK A)	303	100
ZABUDOWY BUDYNKU JEDNORODZINNEGO MIESZKALNEGO	92,48	30,52
UTWARDZENIA W TYM:	39,38	13,00
DOJŚCIA I DOJAZY	12,38	4,09
MIEJSCE POSTOJOWE	25	8,25
ŚMIETNIK	2	0,66
BIOLOGICZNIE CZYNNA MIN. 50%	171,14	56,48
INT.ZABUDOWY MAX. 0,8	0,80	
POWIERZCHNIA	m ²	%
DZIAŁKA 208/7 (BUDYNEK B)	302	100
ZABUDOWY BUDYNKU JEDNORODZINNEGO MIESZKALNEGO	92,64	30,68
UTWARDZENIA W TYM:	54,58	18,07
DOJŚCIA I DOJAZY	27,58	9,13
MIEJSCE POSTOJOWE	25	8,28
ŚMIETNIK	2	0,66
BIOLOGICZNIE CZYNNA MIN. 50%	154,78	51,25
INT.ZABUDOWY MAX. 0,8	0,78	
POWIERZCHNIA	m ²	%
DZIAŁKA 208/6 (BUDYNEK C)	309	100
ZABUDOWY BUDYNKU JEDNORODZINNEGO MIESZKALNEGO	94,08	30,45
UTWARDZENIA W TYM:	50,55	16,36
DOJŚCIA I DOJAZY	23,55	7,62
MIEJSCE POSTOJOWE	25	8,09
ŚMIETNIK	2	0,65
BIOLOGICZNIE CZYNNA MIN. 50%	164,37	53,19
INT.ZABUDOWY MAX. 0,8	0,78	
POWIERZCHNIA	m ²	%
DZIAŁKA 208/5 (BUDYNEK D)	301	100
ZABUDOWY BUDYNKU JEDNORODZINNEGO MIESZKALNEGO	92,48	30,72
UTWARDZENIA W TYM:	39,39	13,09
DOJŚCIA I DOJAZY	12,39	4,12
MIEJSCE POSTOJOWE	25	8,31
ŚMIETNIK	2	0,66
BIOLOGICZNIE CZYNNA MIN. 50%	169,13	56,19
INT.ZABUDOWY MAX. 0,8	0,80	
POWIERZCHNIA	m ²	%
DZIAŁKA 208/4 (PRZEZNACZONA POD DROGĘ)	242	100
UTWARDZENIA W TYM:	242	100,00
DOJŚCIA I DOJAZY	242	100,00



POWIERZCHNIA	m ²	%
DZIAŁKA 208/3 (BUDYNEK E)	300	100
ZABUDOWY BUDYNKU JEDNORODZINNEGO MIESZKALNEGO	75,47	25,16
UTWARDZENIA W TYM:	58,42	19,47
DOJŚCIA I DOJAZY	31,42	10,47
MIEJSCE POSTOJOWE	25	8,33
ŚMIETNIK	2	0,67
BIOLOGICZNIE CZYNNA MIN. 50%	166,11	55,37
INT.ZABUDOWY MAX. 0,8	0,71	
POWIERZCHNIA	m ²	%
DZIAŁKA 208/2 (BUDYNEK F)	377	100
ZABUDOWY BUDYNKU JEDNORODZINNEGO MIESZKALNEGO	122,09	32,38
UTWARDZENIA W TYM:	65,34	17,33
DOJŚCIA I DOJAZY	13,34	3,54
MIEJSCE POSTOJOWE	50	13,26
ŚMIETNIK	2	0,53
BIOLOGICZNIE CZYNNA MIN. 50%	189,57	50,28
INT.ZABUDOWY MAX. 0,8	0,80	
POWIERZCHNIA	m ²	%
DZIAŁKA 208/1 (BUDYNEK G)	303	100
ZABUDOWY BUDYNKU JEDNORODZINNEGO MIESZKALNEGO	75,47	24,91
UTWARDZENIA W TYM:	45,63	15,06
DOJŚCIA I DOJAZY	18,63	6,15
MIEJSCE POSTOJOWE	25	8,25
ŚMIETNIK	2	0,66
BIOLOGICZNIE CZYNNA MIN. 50%	181,9	60,03
INT.ZABUDOWY MAX. 0,8	0,70	

5. Informacje i dane

a. o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego

Dla terenu inwestycji obowiązują ustalenia z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego uchwała nr 1405/XLVII/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 19.05.2010. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Julianów Północny.

- przeznaczenie terenu MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- minimalna powierzchnia terenu 300m² dla zabudowy szeregowej;
- Wysokość zabudowy: do 11m (maksymalnie 2 kondygnacje i poddasze użytkowe);
- Geometria dachu spadowe, nachylenie połaci 30°-60°;
- Powierzchnia biologicznie czynna min. 50%;
- Wymaganie w zakresie miejsc postojowych 2 miejsca postojowe/ lokal mieszkalny;

b. czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską

Działka nie jest wpisana do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków oraz zamierzenie budowlane lokalizowane jest poza obszarem objętym ochroną konserwatorską

c. określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego

Teren pod inwestycję nie znajduje się w granicach terenu górniczego, więc brak jest wpływu eksploatacji górniczej na teren zamierzenia budowlanego

d. o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi

Inwestycja nie oddziałuje szkodliwie na środowisko i nie narusza interesów osób trzecich. Odpady stałe będą gromadzone w sposób zapewniający możliwość selektywnej zbiórki odpadów oraz wywóz zawartości.

Ścieki bytowe będą odprowadzane, za pomocą przyłącza, do kanalizacji sanitarnej (w ramach odrębnego opracowania i procedury).

Inwestycja nie generuje ścieków innych niż bytowe.

Wytwarzane w trakcie budowy zanieczyszczenia stałe, tj. śmieci, gromadzone w pojemnikach na terenie działki a następnie wywożone przez odpowiednie służby.

6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej

Przedmiotowe budynki zaliczają się do grupy budynków niskich.

Łączna pow. użytkowa < 8000 – jedna strefa pożarowa.

Budynek mieszkalny – ZL IV.

Wymagana klasa odporności pożarowej budynku – „D”.

Ze względu na realizację budynków na jednym terenie inwestycji, budynki znajdują się w tej samej strefie pożarowej. (§273 pkt 1, Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.

Warunki Techniczne Jakim Powinny Odpowiadać Budynki i ich Usytuowanie)

7. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych

Nie dotyczy.

8. Informację o obszarze oddziaływania obiektu

W oparciu o przepisy, w szczególności w oparciu o przepisy Prawa Budowlanego (wg art. 3 pkt 20), oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. Warunki Techniczne Jakim Powinny Odpowiadać Budynki i ich Usytuowanie, w szczególności:

§12 ust. do 1 do 4 – planowana budowa znajduje się w odległości min. 3 m od granicy działki budowlanej,

§13, §57, §60 – planowana budowa nie powoduje ograniczenia dostępu światła naturalnego do otaczającej zabudowy

§271 – pod względem przepisów pożarowych, planowana budowa zachowuje wymagane odległości

stwierdza się, że obszar oddziaływania inwestycji ogranicza się do terenu inwestycji i nie wykracza poza granicę działek 208/1, 208/2, 208/3, 208/4, 208/5, 208/6, 208/7, 208/8.