

P.H.U. Budomur Sp. z o. o.
ul. Ogrodowa 5
06-100 Pułtusk

telefony kontaktowe:
692 708 553
604 233 992

Pułtusk, dn. 16.12.2021 r.
Burmistrza Miasta Pułtusk
W P Ł Y N Ę Ł O

dnia 2021-12-16
Nr 26480
Podpis

2021-12-16

MDK
17.12.2021

BURMISTRZ MIASTA PUŁTUSK
ul. Rynek 41
06-100 Pułtusk

UZUPEŁNIENIE WNIOSKU
znak sprawy GGA.670.1.2021

Szanowny Panie,

w nawiązaniu do pisma z dnia 08.12.2021 r. dotyczącego uzupełnienia braków we wniosku z dnia 07.12.2021 r. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na parterze, garażami, drogami wewnętrznymi i miejscami postojowymi, na terenie działki nr ewid. 69/39 w obrębie 12 miasta Pułtusk informujemy, iż dla terenu, na którym mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową została założona księga wieczysta o numerze OS1U/00040915/5.

W załączeniu przedkładamy:

1. Analizę urbanistyczno-architektoniczną dla planowanej inwestycji.
2. Opis charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU
P.H.U. BUDOMUR Sp. z o.o.

inż. Zbigniew Kowalczyk

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

- przewidywana długość budynku:	64,00 m +/-10%
- przewidywana szerokość budynku:	27,00 m +/-10%
- przewidywana wysokość budynku:	16,50 m +/-10%
- przybliżona powierzchnia użytkowa mieszkań:	2 800 ÷ 3 200 m ²
- przybliżona powierzchnia użytkowa usług:	560 ÷ 640 m ²
- przewidywana liczba mieszkań	58 ÷ 68
- przybliżona powierzchnia zabudowy budynku:	1 728,00 m ² +/-10%
- liczba kondygnacji nadziemnych/podziemnych:	5/1
- rodzaj dachu:	płaski
- kąt nachylenia połaci dachowej:	do 5%
- kierunek usytuowania kalenicy budynków względem ul. Mickiewicza:	równoległy lub prostopadły
- zapotrzebowanie na wodę:	40,0 m ³ /dobę
- zapotrzebowanie na odbiór ścieków:	36,0 m ³ /dobę
- zapotrzebowanie na energię elektryczną:	250,0 kW
- zapotrzebowanie na energię cieplną:	280,0 kW
- zapotrzebowanie na odbiór wód opadowych:	44 dm ³ /s
- przewidywana ilość miejsc postojowych:	
garaże wielostanowiskowa w kondygnacji piwnicy i parteru	2x27 = 54 +/-10%
parkingi naziemne	28 +/-10%
- wskaźnik intensywności zabudowy:	1,5 ÷ 2,5
- przewidywana powierzchnia biologicznie czynna:	min. 20% powierzchni terenu
- powierzchnia podlegająca przekształceniu:	4 080 m ² +/-10%

Przedmiotowa inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko przyrodnicze. Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku nie jest wymagane uzyskanie przez Inwestora decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

PREZES ZARZĄDU
P.H.U. BUDOMUR Sp. z o.o.

inż. Zbigniew Kowalczyk

BUDOWA ROKU 2015



1. PROJEKTY BUDOWLANE I WYKONAWCZE

- bud. mieszkaniowego
jednorodzinnego, wieloro-
dzinnego i użyteczności
publicznej
- inst. wod. - kan.
- inst. c.o. i c.c.w.
- inst. gazowych
- inst. energetycznych
- kotłowni olejowych,
gazowych i innych

2. PROJEKTY BUDOWLANE I WYKONAWCZE

- dróg, ulic i parkingów
- sieci wod. - kan.
- sieci c.o.
- sieci gazowych
- sieci energetycznych

BADANIA GEOLOGICZNE

4. ROBOTY GEODEZYJNE

5. NADZORY AUTORSKIE I INWESTORSKIE

6. ŚWIADECTWA ENERGETYCZNE

7. AUDYTY ENERGETYCZNE



dom - bud

16-400 Suwałki, ul. Korczaka 2 A
tel. 87 566 37 67 NIP 844-100-51-20
bpdombud@gmail.com

FAZA	:	KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA
TEMAT	:	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami i usługami w części parterowej oraz 4 kondygnacjami mieszkalnymi wraz z miejscami postojowymi, dojazdami i dojazdami, wiatą śmietnikową, podziemnymi zbiornikami retencyjnymi kategoria obiektu budowlanego – XIII / XVII
ADRES	:	PUŁTUSK ul. Mickiewicza jednostka ewidencyjna – 142404_4, Pułtusk - Miasto obręb – 0012, dz. nr 69/39
INWESTOR	:	P.H.U. BUDOMUR Sp. z o.o. ul. Ogrodowa 5 06 - 100 PUŁTUSK
BIURO PROJEKTOWE	:	„dom – bud” ul. Korczaka 2A 16-400 Suwałki

OPIS DO KONCEPCJI

budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami i usługami w części parterowej oraz 4 kondygnacjami mieszkalnymi wraz z miejscami postojowymi, dojazdami i dojazdami, wiatą śmietnikową, podziemnymi zbiornikami retencyjnymi przy ul. Mickiewicza w Pułtusk zlokalizowanego na działce nr ewid. 12-69/39 obręb Pułtusk – 12 142404_4.0012, kategoria obiektu budowlanego – XIII/ XVII

1. Cel opracowania koncepcji

Opracowanie stanowi podstawę do sporządzenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2018 poz. 1496)

2. Zakres zadania inwestycyjnego

Zadanie inwestycyjne obejmuje budynek mieszkalno – usługowy, 5-kondygnacyjny :

- od 58 do 68 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej - od 2800 m² do 3200 m²
- lokale usługowe na parterze o łącznej powierzchni użytkowej - od 560 m² do 640 m²
- garaż wielostanowiskowy w części piwnicznej - ok. 27 stanowisk dla samochodów osobowych
- garaż wielostanowiskowy w części parterowej - ok. 27 stanowisk dla samochodów osobowych
- miejsca postojowe na terenie przeznaczone – ok. 30

Razem ok. 80 miejsc postojowych - ilość

zapewniająca parytet 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce postojowe na 60 m² p.u. usług

- zbiorniki retencyjne wód opadowych
- wiatę śmietnikową o wielkości umożliwiającej segregację odpadów
- przyłącze kanalizacji sanitarnej
- przyłącze kanalizacji deszczowej
- przyłącze wodociągowe
- przyłącze sieci ciepłej
- przyłącze energetyczne

3. Istniejący stan zagospodarowania

Teren przeznaczony pod zabudowę położony jest na działce nr ewid. 12-69/39 obręb Pułtusk – 12 142404_4.0012, przy ulicy Mickiewicza w Pułtusk (droga powiatowa).

Teren przeznaczony pod zabudowę pozbawiony jest zieleni średniej i wysokiej i nie występuje na nim jakakolwiek zabudowa kubaturowa. Teren działki jest płaski.

Teren przeznaczony pod zabudowę leży w granicach administracyjnych miasta Pułtusk.

4. Opis położenia

Od strony południowej, teren inwestycji graniczy z drogą publiczną (droga powiatowa - ulica Mickiewicza) o szerokości jezdni ponad 6,0 m o nawierzchni bitumicznej.

Od strony wschodniej, teren inwestycji graniczy z drogą publiczną (ulica Pana Tadeusza)

Od strony północnej, teren inwestycji graniczy z drogą lokalną i budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym 4-5 kondygnacyjnym.

Od strony zachodniej, teren inwestycji graniczy z zabudową jednorodzinną szeregową na dz. 69/35-69/38, do których zapewnione jest prawo przejścia i przejazdu poprzez drogę wewnętrzną projektowaną wzdłuż zachodniej granicy terenu inwestycji

5. Opinia geotechniczna

5.1. Budowa geologiczna terenu.

Na podstawie wykonanych badań stwierdza się, że warunki geotechniczne w miejscu projektowanej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnnej uznaje się za średnio korzystne z uwagi na:

- zaleganie bezpośrednio pod warstwą gleby, w strefie do głębokości 1,4- 2,9 mppt piasków gliniastych, głównie o konsystencji plastycznej
 - warstwa IIa /IL= 0,35 [IC = 0,65 wg ww. normy], które charakteryzują się wyraźnie niższymi wartościami parametrów nośności,
 - występowanie w rejonie otworów nr 4 i 5 cienkiej i nieciągłej warstwy piasków drobnoziarnistych i podrzędnie średnioziarnistych średnio zagęszczonych
 - warstwa III /ID=0,40 [ID = 40% wg PN-EN ISO 14688-2], które posiadają relatywnie wysokie wartości parametrów wytrzymałościowych,
 - zaleganie w poniżej głębokości 1,4 – 2,9 mppt gruntów spoistych tj. glin pylastych zwięzłych w stanie twaroplastycznym, wydzielonych warstw IIa i Iib /IL= 0,16 i IL= 0,10 [IC = 0,94 i IC = 0,90, wg normy PN-EN ISO 14688-2], które posiadają wyższe wartości parametrów geotechnicznych,
 - występowanie w strefie powierzchniowej do głębokości 0,4-0,7 mppt warstwy gleby próchnicznej, która jest gruntem nienośnym dla obiektów kubaturowych
 - nieagresywny charakter środowiska gruntowego w stosunku do podziemnych konstrukcji betonowych, o symbolu: E.-T.1.w,
 - , środowisko gruntowe, wilgotne, nieagresywne. Ocena dotyczy betonów z cementu portlandzkiego o zawartości 300 kg/m³ i w/c = 0,6
- Grunty w kategorii geotechnicznej IIa nadają się do bezpośredniego posadowienia .

6. Projektowane zagospodarowanie działki

6.1. Budynek mieszkalny z usługami na parterze

Projektowany budynek mieszkalny z usługami na parterze będzie posiadał 5 kondygnacji nadziemnych , 2-klatkowe ze stropodachem płaskim.

W budynku przewiduje się max. 68 lokali mieszkalnych , węzeł cieplny ,pomieszczenie wodomierza, pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenie telekomunikacyjne, miejsca postojowe dla samochodów (max. 58) i niezbędną przestrzeń komunikacyjną. W części południowej parteru zaprojektowano lokale usługowe o powierzchni łącznej nie przekraczającej 640 m²

Komunikację pionową pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami zapewnią dwie klatki schodowe z dźwigami osobowymi z przystankiem na poziomie terenu.

6.2. Układ komunikacyjny.

Obsługę komunikacyjną zapewnią istniejące zjazdy z drogi powiatowej 3403 W (ulicy Mickiewicza) . Jest to droga powiatowa o szerokości powyżej 6,0 m . Na terenie , od strony północnej , zostanie zrealizowane ok. 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych .

6.3. Dostępność osobom niepełnosprawnym.

Na terenie inwestycji zaprojektowano w bezpośrednim sąsiedztwie budynku wydzielone miejsca parkingowe przeznaczone dla pojazdu osoby niepełnosprawnej. Wszystkie ciągi piesze zapewniają swobodne przemieszczanie się osób na wózkach; spadek podłużny nie przekracza 6%.

6.4. Zielen i mała architektura.

Na terenie inwestycji oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie stwierdzono występowania żadnych form zieleni podlegającej ochronie lub adaptacji. Na wszelkich fragmentach terenu nieutwardzonego przewiduje się urządzić nawierzchnie roślinno - trawiaste.

Mała architektura gospodarcza będzie towarzyszyła głównie ciągom pieszym i wejściom do budynków. Przewiduje się ustawienie przy wejściach do budynków koszy na śmieci.

Przy każdym z budynków zaprojektowano systemową wiatę śmietnikową. Sposób gospodarowania odpadami – odpady stałe będą gromadzone w pojemnikach z zapewnieniem ich wywożenia na podstawie umowy z podmiotami prowadzącymi zbiór i wywóz odpadów na terenie gminy.

7. Uzbrojenie terenu.

7.1. Zapotrzebowanie na media infrastruktury technicznej - oddzielnie dla każdego zadania inwestycyjnego

- | | |
|----------------------------|--------------------------|
| - woda | - 40,0 m ³ /d |
| - ścieki socjalno – bytowe | - 36,0 m ³ /d |

- energia cieplna dla potrzeb ciepłej wody użytkowej, wentylacji i ogrzewania - 280,0 kW
- energia elektryczna - 250,0 kW

7.2. Sposób podłączenia

Teren posiada w swoim sąsiedztwie istniejące uzbrojenie niezbędne do prawidłowego funkcjonowania budynków mieszkalnych. Zaprojektowano rozrząd przyłączy uzbrojenia terenu :

- odprowadzenie ścieków bytowych - przyłączy do istniejącej kanalizacji sanitarnej
- odprowadzenie wód opadowych z orynnowania oraz z drenażu opaskowego i terenów utwardzonych – sieć kanalizacji deszczowej w drodze powiatowej poprzez pakiet zbiorników retencyjnych na czas intensywnych opadów
- zaopatrzenie w wodę – przyłączy z istniejącego wodociągu
- zaopatrzenie w ciepło dla potrzeb ogrzewania pomieszczeń i podgrzewania wody – z miejskiej sieci ciepłowniczej
- zasilanie budynku w energię elektryczną wg warunków ZE
- instalacja telefoniczna sposób podłączenia budynków do sieci zewnętrznej zostanie ustalony po wyborze oferenta przez mieszkańców

8. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Inwestycja nie jest położona na terenie objętym ochroną konserwatorską.

9. Wpływ eksploatacji górniczej – nie dotyczy

10. Istniejące i przewidywane zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu budowlanego i jego otoczenia

Teren na którym realizowana jest inwestycja nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody zgodnie z ustawą o ochronie przyrody i nie leży w obszarze NATURA 2000. Projektowana inwestycja nie będzie utrudniać prawidłowego funkcjonowania obiektów i terenów położonych w sąsiedztwie zgodnie z ich przeznaczeniem i istniejącym zagospodarowaniem:

- będzie dostęp do drogi publicznej o szerokości utwardzonej jezdni pow. 5,00 m (ul. Mickiewicza);
- będzie możliwość korzystania z wody, energii elektrycznej i ciepłej, kanalizacji oraz środków łączności;
- będzie dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- nie utrudni zagospodarowania działek sąsiednich.

Wszystkie elementy inwestycji będą zlokalizowane na terenie będącym do dyspozycji inwestora na cele budowlane. W czasie realizacji i eksploatacji inwestycji nie będzie hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania jonizującego ponad obowiązujące normy określone przepisami prawa.

Ze względu na zastosowane rozwiązania techniczne poziom hałasu nie przekroczy max . 65 dB wg Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku .

W czasie realizacji i eksploatacji inwestycji nie wystąpi zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby ponad obowiązujące normy określone przepisami prawa.

10.1. Obszar oddziaływania

Obszar oddziaływania inwestycji zamyka się w granicach opracowania (dz. Nr 12-69/39)

10.2. Podstawy prawne

Projektowana inwestycja spełnia wymagania :

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania (Dz. U. z 2002 r Nr 75 poz. 690 z późn. zm.)- §11, §13, , §57, §60, §309-312, §323-327

- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 2013, poz. 1232 z późn. zm.) – art. 74-76
- Załącznik nr 1 do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – Tabela 1,2,4 liczba porz. 2, Tab 3 liczba porz. 3.

10.3. Gospodarka odpadami.

W czasie inwestycji odpady stałe będą gromadzone i wywożone na wysypisko nieczystości, natomiast po zakończeniu budowy i oddaniu obiektu do użytkowania odpady stałe odbierane będą na ogólnych zasadach obowiązujących w Pułtusku.

10.4. Emisja zanieczyszczeń, drgań, promieniowania, wpływ inwestycji na istniejący drzewostan, oraz glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

Projektowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w myśl przepisów z zakresu ochrony środowiska, w trakcie przygotowania, realizacji i prac budowlanych zapewniona będzie ochrona środowiska, w szczególności ochrona gleby, zieleni oraz naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Projektowana inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na użytkowników działek sąsiednich i mieszkańców w otoczeniu budynku. Nie przewiduje się wytwarzania zanieczyszczeń gazowych pyłowych i płynnych oraz promieniowania.

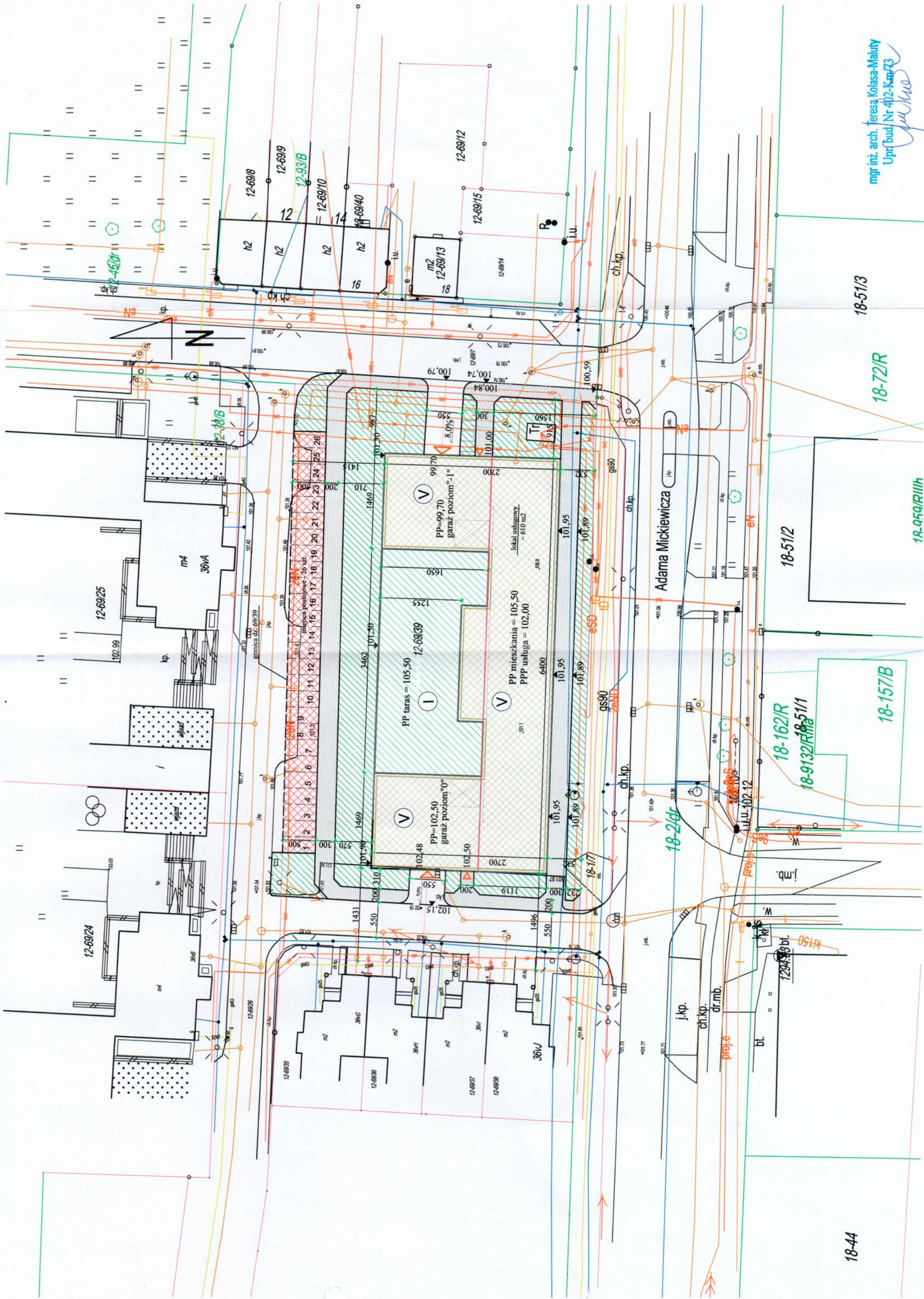
11. Zestawienie parametrów niezbędnych do złożenia wniosku zgodnie z Art.7 ust. 1 pkt. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2018 poz. 1496)

- ilość zadań inwestycyjnych - 1
- ilość mieszkań zadaniu inwestycyjnym – od 58 do 68
- powierzchnia użytkowa mieszkań – od 2800 m² do 3200 m²
- powierzchnia użytkowa usług – od 560 m² do 640 m²
- powierzchnia zabudowy – 1728,00 m² +/- 10%
- wysokość budynku - 16,50 m +/- 10%
- szerokość budynku - 27,00 m +/- 10%
- długość budynku - 64,00 m +/- 10%
- odległość od Szkoły Podstawowej nr 4 – ok. 1 300 m
- odległość od terenów rekreacyjnych (Park 3 Maja) – ok. 1500 m
- odległość od przystanków komunikacji zbiorowej - ok. 650 m (przystanek przy ul. Mickiewicza)
- projektowany wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych w stosunku do ilości mieszkań 1:1
- projektowany wskaźnik intensywności zabudowy – min.1,50 max. 2,50
- projektowany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 0,20

OPRACOWAŁA:

mgr inż. arch. Teresa Kolasa-Maluty
Upr. bud. Nr 402-Km/73





mgr inż. arch. Teresa Kolasz-Maluty
 Upr Bud / Nr 402-K.m.43

18-51/3

18-72/R

18-950/III/h

18-51/2

18-162/R

18-9132/R/II/h

18-157/B





