

PROJEKT BUDOWLANY - TOM I - część 1

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU działek budowlanych nr ewid. 245/3, 243/22, 243/27, 250/12, 243/18, 248/2, 243/17, 250/3, 250/4

NAZWA INWESTYCJI:	OCHRONA I ZACHOWANIE ZABYTKOWEGO PARKU NA TERENIE ZESPOŁU PAŁACOWO-PARKOWEGO W MIĘDZYRZECU PODLASKIM, w tym w części 1 (tomu I): PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
NAZWA OBIEKTU:	ZESPÓŁ PAŁACOWO-PARKOWY w MIĘDZYRZECU PODLASKIM
ADRES OBIEKTU:	ul. Lubelska 63 21-560 Międzyrzec Podlaski
KATEGORIA OBIEKTU:	VIII, XXII
USYTUOWANIE:	jednostka ewidencyjna: 060101_1 miasto Międzyrzec Podlaski obręb 0003, działki nr ewid. 245/3, 243/22, 243/27, 250/12, 243/18, 248/2, 243/17, 250/3, 250/4
INWESTOR:	MIASTO MIĘDZYRZEC PODLASKI
ADRES INWESTORA:	ul. Poczтовая 8 21-560 Międzyrzec Podlaski

SZCZEGÓŁOWY SPIS ZAWARTOŚCI CZĘŚCI 1 (tomu I)

■		nr str.
■	Wykaz rysunków do części 1 (tomu I)	101
■	Opis do projektu zagospodarowania terenu	102
	1. Przedmiot inwestycji	102
	2. Istniejący stan zagospodarowania	103
	3. Projektowane zagospodarowanie terenu	104
	4. Uwarunkowania konserwatorskie	106
	5. Wpływ eksploatacji górniczej	106
	6. Zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników	106

WYKAZ RYSUNKÓW DO CZĘŚCI 1 (tomu I)

U1	ORIENTACJA	1:10000	107
U2	MAPA ZAINWESTOWANIA (część zachodnia)	1:500	108
U3	MAPA ZAINWESTOWANIA (część wschodnia)	1:500	109
U4a	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU (część północna)	1:500	110
U4b	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU (część południowa)	1:500	111

UWAGA DO RYSUNKÓW

Z uwagi na specyfikę prac polegających na rozbudowie, nadbudowie i przebudowie istniejących obiektów budowlanych, przed przystąpieniem do robót należy sprawdzić wymiary bezpośrednio na budowie.

OCHRONA PRAW AUTORSKICH

Dokumentacja projektowa wykonana na indywidualne zamówienie chroniona jest przepisami ustawy o prawie autorskim. Wszelkie zmiany w dokumentacji oraz w realizacji obiektu na podstawie niniejszej dokumentacji, mogą odbywać się wyłącznie za zgodą autorów.

Całość ani żadna część niniejszej dokumentacji nie może być powielana, kopiowana, przechowywana w pamięci lub transmitowana za pomocą metod mechanicznych, fotograficznych, elektronicznych i innych bez zgody autorów.

▪ **OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

1. **PRZEDMIOT INWESTYCJI**

1.1 Nazwa inwestycji – projektuje się inwestycję pod nazwą Ochrona i zachowanie zabytkowego parku na terenie Zespołu Pałacowo-Parkowego w Międzyrzecu Podlaskim, w tym: budowa obiektów małej architektury, cokołu ogrodzeniowego, oświetlenia, monitoringu, ścieżek pieszo-rowerowych, nawierzchni utwardzonych, zieleni oraz adaptacja istniejącego budynku magazynowego na budynek sanitarno-techniczny wraz z przyłączami i instalacjami wewnętrznymi, zgodnie z lokalizacją w projekcie zagospodarowania terenu i rysunkami zawartymi w projekcie architektoniczno-budowlanym.

1.2 Lokalizacja – inwestycja projektowana jest na działkach budowlanych nr ewid. 245/3, 243/22, 243/27, 250/12, 243/18, 248/2, 243/17, 250/3, 250/4 przeznaczonych zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski jako oznaczone wyróżnikami:

- B 9 UP/ZP – z podstawowym przeznaczeniem: „obszar usług publicznych i zieleni parkowej”,
- B 10 ZP, B 19 ZP – z podstawowym przeznaczeniem: „zieleń parkowa, skwery i zieleńce”, z dopuszczeniem pojedynczych obiektów kultury (galerie plenerowe, amfiteatry, kina otwarte) i ekspozycji oraz urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw oraz małych obiektów handlu i gastronomii, urządzeń komunikacji, w tym parkingów związanych z obsługą obszaru, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zalesienia, adaptacji istniejących budynków oraz budowy obiektów w ramach rekonstrukcji założeń zabytkowych,
- B 12 K, B 18 K – z podstawowym przeznaczeniem: „parkingi, garaże i elementy obsługi komunikacyjnej (zaplecza transportowe)”,
- B 13 UC – z podstawowym przeznaczeniem: „obszar usług centralnych komercyjnych” – pod banki, instytucje ubezpieczeń, dyrekcje i zarządy jednostek gospodarczych, obiekty jednostek projektowych, obiekty handlu detalicznego i hurtowego, obiekty gastronomii, rzemiosła, obiekty turystyki i usługi łączności, z dopuszczeniem (przeznaczenie uzupełniające do 30% obszaru) terenów zieleni publicznej, usług publicznych, nieuciążliwego rzemiosła, nieuciążliwych drobnych zakładów produkcyjnych, mieszkań na wyższych kondygnacjach, urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej obsługującej teren oraz budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne usytuowanego w pasie przyulicznym.

Ponadto część działki nr ewid. 248/2 przeznaczona jest zgodnie z ustaleniami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski jako oznaczony wyróżnikiem B 55 MW „teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, realizowana w formie budownictwa socjalnego i społecznego”.

1.3 Usytuowanie – projektowany budynek i inne obiekty usytuowany zostaną w odległościach od granic sąsiednich działek budowlanych oraz od przyległych dróg nienaruszających przepisów techniczno-budowlanych.

1.4 Adres inwestycji: ul. Lubelska 63, 21-560 Międzyrzec Podlaski
jednostka ewidencyjna 060101_1 miasto Międzyrzec Podlaski, obręb 0003
działki budowlane nr ewid. 245/3, 243/22, 243/27, 250/12, 243/18, 248/2, 243/17, 250/3, 250/4

1.5 Inwestor: MIASTO MIĘDZYRZEC PODLASKI
Adres: ul. Pocztowa 8 21-560 Międzyrzec Podlaski

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA

2.1. Obiekty budowlane istniejące na terenie inwestycji (numeracja zgodna z rysunkiem U4a, U4b projektu zagospodarowania terenu):

- I pałac Potockich - bez zmian,
- II kapliczka św. Floriana - bez zmian,
- III spichlerz - bez zmian,
- IV budynek magazynowy adaptowany na sanitarno-techniczny,
- V budynek magazynowy - bez zmian,
- VI budynek magazynowy - docelowo do wyburzenia.

Na terenie znajdują się również nieliczne wolnostojące ławki i kosze na śmieci.

2.2. Urządzenia budowlane istniejące na terenie inwestycji:

- przyłącze elektroenergetyczne,
- wewnętrzne linie zasilające elektryczne,
- przyłącze wodociągowe,
- przyłącze kanalizacji sanitarnej,
- przyłącze telekomunikacyjne,
- sieć ciepłownicza oraz przyłącze ciepłownicze do pałacu,
- częściowe ogrodzenie terenu,
- utwardzenia piesze i jezdne,
- parking samochodów osobowych.

2.3. Ukształtowanie terenu inwestycji:

Teren o niewielkim pochyleniu w kierunku południowym.

Teren posiada obniżenia w miejscach istniejących sadzawek wypełnionych wodą, w miejscu istniejącego rowu oraz w miejscach dawnych wielkich stawów, stanowiących tereny podmokłe.

2.4. Zielen istniejąca na terenie inwestycji:

Na terenie inwestycji znajdują się pozostałości dawnego parku i ogrodu przypałacowego. Przed przystąpieniem do prac projektowych wykonano inwentaryzację istniejącej zieleni.

Stan istniejącej zieleni na terenie zespołu pałacowo-parkowego opisano szczegółowo w części projektu dotyczącej zieleni.

2.5. Układ komunikacyjny istniejący na terenie inwestycji:

Teren inwestycji posiada dwa utwardzone zjazdy, jeden z ulicy Lubelskiej i jeden z ulicy Listopadowej. Taki sposób obsługi komunikacyjnej pozostanie bez zmian. Parkowanie i postój samochodów zapewnia utwardzony parking zlokalizowany w północno-wschodniej części terenu z dojazdem istniejącym utwardzonym ciągiem jezdnym posiadającym zjazd z ul. Listopadowej.

2.6. Uzbrojenie terenu:

Przylegające do terenu inwestycji ulice Lubelska, Listopadowa oraz Kusocińskiego posiadają nawierzchnię utwardzoną.

Teren inwestycji posiada dwa utwardzone zjazdy, jeden z ulicy Lubelskiej i jeden z ulicy Listopadowej.

W pasach drogowych znajdują się istniejące sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna.

Na terenie inwestycji znajdują się istniejące odcinki sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, ciepłownicza.

2.7. Warunki gruntowo-wodne:

Pod warstwą ziemi próchniczej i na fragmentach nasypu gruzowo-ziemnego o miąższości maksymalnej do ok. 1,0 m, zalegają piaski drobne, średnie i grube miąższości co najmniej do 3,0 m.

Woda gruntowa znajduje się poniżej poziomu łań fundamentowych projektowanych obiektów.

Warunki gruntowe dla posadowienia inwestycji określa się jako dobre.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

3.1 Przed rozpoczęciem inwestycji zostanie przeprowadzona pielęgnacja drzew i krzewów zgodnie ze szczegółowym projektem zieleni.

Zostaną usunięte pozostałości starych zniszczonych ogrodzeń stalowych, betonowych i drewnianych, fragmenty starych zniszczonych utwardzeń betonowych oraz wolnostojące ławki i kosze na śmieci.

3.2 W ramach przedsięwzięcia projektuje się realizację budynków:

– adaptacja istniejącego budynku magazynowego na budynek sanitarno-techniczny wraz z instalacjami wewnętrznymi.

3.3 W ramach przedsięwzięcia projektuje się realizację obiektów małej architektury, cokołów ogrodzeniowych i innych elementów zagospodarowania:

– taras koncertowy,
– schody terenowe ogrodowe z murkiem,
– schody terenowe boczne z murkiem,
– murki ozdobne półkoliste,
– postumenty na rzeźby ogrodowe,
– altany – 2 szt.,
– trejaż,
– cokoły ogrodzeniowe ze słupkami wejściowymi od ul. Lubelskiej, od ul. Listopadowej oraz między budynkami zaplecza parku,
– ławki z oparciem (wolnostojące) oraz ławki bez oparcia (w altanach),
– kosze na śmieci,
– tablice informacyjne ścieżki ekologicznej,

3.4 W ramach przedsięwzięcia projektuje się realizację utwardzeń wykonanych z różnych materiałów z zależności od miejsca usytuowania i funkcji (szczegółowy w części projektu dotyczący utwardzeń):

– nawierzchnia pieszo-jezdna mineralna wodoprzepuszczalna
– nawierzchnia pieszo-jezdna z betonu dekoracyjnego
– nawierzchnia piesza szutrowa z kruszywa łamanego,
– nawierzchnia z kamienia polnego,
– nawierzchnia z kostki betonowej,
– nawierzchnia z kostki granitowej (łamana 11x9 cm / cięta 10x10 cm),
– nawierzchnia z kostki bazaltowej (15x17cm),
– płyty granitowe satynowe 100x60cm; 60x10cm,
– płyty (piaskowiec) szerokość 30cm,
– kruszywo ceglane,
– żwir.

3.5 W ramach przedsięwzięcia projektuje się realizację oświetlenia i monitoringu:

– latarnie,
– lampy w nawierzchni (podświetlenie budynku),
– kamery zamontowane na słupach oświetleniowych,
– linia kablowa oświetleniowa + linia wizyjna.

- 3.6 Urządzenia budowlane do realizacji na podstawie odrębnych opracowań i odrębnej procedury administracyjnej:
- przyłączy elektroenergetyczne do oświetlenia zespołu,
 - przyłączy wodociągowe do budynku sanitarno-technicznego,
 - przyłączy kanalizacji sanitarnej do budynku sanitarno-technicznego,
- 3.7 Układ komunikacyjny projektowany
- istniejące dwa utwardzone zjazdy, jeden z ulicy Lubelskiej i jeden z ulicy Listopadowej zapewniają prawidłowe skomunikowanie terenu. Taki sposób obsługi komunikacyjnej kołowej pozostanie bez zmian.
- Ponadto na teren prowadzi będą cztery miejsca (w tym trzy w istniejących lokalizacjach) umożliwiające wejście pieszych lub wjazd rowerzystów. Dwa wejścia poprzedzone zostaną placami wejściowymi.
- Na terenie zespołu pałacowo-parkowego zaprojektowano nowy układ ścieżek pieszo-rowerowych i innych nawierzchni utwardzonych umożliwiających głównie ruch pieszy lub przemieszczanie się pojazdów upoważnionych.
- Parkowanie i postój samochodów osobowych odbywać się będzie w miejscu istniejącego parkingu, który zostanie rozbudowany z wyznaczeniem dwóch parkingów – dwóch wydzielonych miejsc postojowych – każde zawierające poniżej 60 stanowisk postojowych (jedno 58 stanowisk, drugie 39 stanowisk, w tym 4 stanowiska przeznaczone dla osób niepełnosprawnych). Dojazd do parkingów zapewnia istniejący utwardzony ciąg jezdny posiadający zjazd z ul. Listopadowej.
- Przez teren zespołu pałacowo-parkowego wyznaczono przebieg drogi pożarowej od ul. Listopadowej do ul. Lubelskiej (oznaczona na rys. U4a kolorem pomarańczowym)
- 3.8 Ukształtowanie terenu projektowane
- Ukształtowanie terenu bez zmian, poza niewielkimi zmianami za budynkiem pałacu związanymi z wykonaniem nowego układu schodów terenowych i parterów ogrodowych oraz nowych ciągów komunikacyjnych, zapewniającymi odpływ wód opadowych i roztopowych.
- 3.9 Zieleń projektowana
- Projektuje się nowe rozwiązania nasadzenia i urządzenie terenów zielonych komponowanych według szczegółowych rozwiązań zawartych w części projektu dotyczącym zieleni.
- 3.10 Perspektywiczne elementy programu zagospodarowania, zawarte w formie koncepcyjnej w granicach terenu objętego opracowaniem oraz na terenach przylegających (oznaczenia zgodne z rysunkiem U4a, U4b projektu zagospodarowania terenu):
- A - altana na wyspie
 - B - kładka do altany na wyspie
 - C - mostek do altany na wyspie
 - D - alejki szutrowe
 - E - rzeźby ogrodowe na postumentach
 - F - ścieżka wzdłuż Krzyny Południowej
 - G - możliwa realizacja nowych budynków
 - H - rozbudowa trejaża
 - I - utwardzenie z kamienia polnego wokół "baszty"
 - J - alejki szutrowe przy Szkole Muzycznej
 - K - ciąg pieszo-jezdny - nawierzchnia szutrowa pieszo jezdna
 - L - nawierzchnia z kostki betonowej - kontynuacja nawierzchni przy Szkole Muzycznej
 - M - plac nawrotowy na ul. Kusocińskiego

4. UWARUNKOWANIA KONSERWATORSKIE

Teren przeznaczony pod zainwestowanie w większej części (poza południowym fragmentem) znajduje się na obszarze wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. A/688 zabytku określonego jako: „Zespół pałacowo-parkowy w Międzyrzecu Podlaskim wraz z następującymi obiektami w jego obrębie: dawny pałac, gorzelnia, dawna stajnia i wozownia, oficyna pałacu Czartoryskich – obecnie budynek mieszkalny, wieża pamiątkowa „baszta” po pałacu Potockich, kapliczka oraz park w granicach oznaczonych na załączniku do decyzji o wpisie (granice naniesiono na rysunku U4a, U4b projektu zagospodarowania terenu), a także budynek spichlerza (w granicach ścian zewnętrznych, zlokalizowany na terenie zespołu).,

Ponadto zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski cały teren objęty inwestycją znajduje się w strefir „SK-I” - obszarów wymagających szczególnej ochrony wyjątkowych wartości kulturowych.

5. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ

Teren przeznaczony pod zainwestowanie nie jest zlokalizowany w granicach terenu górniczego i nie podlega wpływom eksploatacji górnicznej.

6. ZAGROŻENIA DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW

- 7.1. Przedsięwzięcie w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2016 r. poz. 71) nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- 7.2. Czasowe gromadzenie odpadów stałych do zamykanych pojemników, ustawionych w wyodrębnionym pomieszczeniu w projektowanym budynku sanitarno-technicznym. Wywożenie odpadów na zorganizowane składowisko przez wyspecjalizowaną firmę.
- 7.3. Rozwiązania związane z ochroną środowiska oraz higieną i zdrowiem użytkowników:
 - woda – z sieci miejskiej,
 - ścieki bytowe – do sieci miejskiej,
 - wody opadowe i roztopowe – powierzchniowo na własny teren,
 - ogrzewanie oraz ciepła woda – istniejące przyłącze ciepłownicze oraz własne źródło zasilane energią elektryczną.

PROJEKTANT:	mgr inż. architekt Arkadiusz Bojczuk upr. nr 374/Lb/2001 specjalność architektoniczna	
-------------	--	--