



MARON Magdalena Onopa
ul. Elewatorska 13C, 15-620 Białystok
e-mail: maron.bialystok@gmail.com

NAZWA ELEMENTU PROJEKTU BUDOWLANEGO:	PROJEKT TECHNICZNY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO:	ROZBUDOWA I PRZEBUDOWA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU ADMINISTRACYJNO – WARSZTATOWEGO WRAZ Z CZĘŚCIOWĄ ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA POTRZEBY UTWORZENIA ZAKŁADU AKTYWNOŚCI ZAWODOWEJ W DĄBROWIE BIAŁOSTOCKIEJ
KATEGORIA OBIEKTU:	XVII – budynek usługowy
ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO:	16-200 Dąbrowa Białostocka, ul. Generała E.J. Godlewskiego 70, Powiat Sokółski, Województwo Podlaskie, Dz. ewid. nr 572/13, obręb – m. Dąbrowa Białostocka
INWESTOR: ADRES INWESTORA:	POWIAT SOKÓLSKI 16-100 SOKÓŁKA, Ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 8
ZESPÓŁ AUTORSKI	
ARCHITEKTURA	
Autor:	mgr inż. Arch. Jarosław Wołosiewicz upr. bud. nr 28/97
INSTALACJE SANITARNE	
Autor:	mgr inż. Magdalena Onopa upr. bud. nr PDL/0145/PBS/23
INSTALACJE ELEKTRYCZNE	
Autor:	mgr inż. Michał Kuczyński upr. bud. nr PDL/0137/PWOE/08

Białystok 23.09.2024 r.

Spis treści

1. Kopia decyzji o nadaniu projektantom wszystkich specjalności uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności
2. Kopia zaświadczenia o przynależności projektantów wszystkich specjalności do właściwej izby samorządu zawodowego
3. Oświadczenie projektantów o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej
4. Opis do projektu technicznego zagospodarowania terenu
5. Projekt techniczny zagospodarowania terenu

OŚWIADCZENIE

Oświadczamy, że projekt techniczny zagospodarowania terenu dla inwestycji:

ROZBUDOWA I PRZEBUDOWA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU ADMINISTRACYJNO –
WARSZTATOWEGO WRAZ Z CZĘŚCIOWĄ ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA
POTRZEBY UTWORZENIA ZAKŁADU AKTYWNOŚCI ZAWODOWEJ W DĄBROWIE
BIAŁOSTOCKIEJ

Lokalizacja: 16-200 DĄBROWA BIAŁOSTOCKA, ul. Generała E.J. Godlewskiego 70,

Dz. ewid. nr 572/13, obręb – m. Dąbrowa Białostocka

Inwestor: POWIAT SOKÓLSKI, WOJEWÓDZTWO PODLASKIE

został sporządzony w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

ZESPÓŁ AUTORSKI:	
ARCHITEKTURA:	
Autor:	mgr inż. Arch. Jarosław Wołosiewicz upr. bud. nr 28/97
INSTALACJE SANITARNE	
Autor:	mgr inż. Magdalena Onopa upr. bud. nr PDL/0145/PBS/23
INSTALACJE ELEKTRYCZNE	
Autor:	mgr inż. Michał Kuczyński upr. bud. nr PDL/0137/PWOE/08

Białystok 23.09.2024

OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU TECHNICZNEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU
DLA INWESTYCJI:
ROZBUDOWA I PRZEBUDOWA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU ADMINISTRACYJNO –
WARSZTATOWEGO WRAZ Z CZĘŚCIOWĄ ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA POTRZEBY
UTWORZENIA ZAKŁADU AKTYWNOŚCI ZAWODOWEJ W DĄBROWIE BIAŁOSTOCKIEJ

Lokalizacja: 16-200 DĄBROWA BIAŁOSTOCKA, ul. Generała E.J. Godlewskiego 70,
POWIAT SOKÓLSKI WOJEWÓDZTWO PODLASKIE

Dz. ewid. nr 572/13, obręb – m. Dąbrowa Białostocka
Inwestor: POWIAT SOKÓLSKI, 16-100 SOKÓŁKA, Ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 8

PODSTAWA OPRACOWANIA

- Umowa z Inwestorem,
- Ustalenia funkcjonalno - technologiczne i materiałowe,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Białostocka (Uchwała nr XXX/206/06 Rady Miejskiej w Dąbrowie Białostockiej z dnia 02.06.2006r),
- Ustawa Prawo budowlane,
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z późniejszymi zmianami.

PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania obiektu na potrzeby Zakładu Aktywności Zawodowej w Dąbrowie Białostockiej.

Inwestycja obejmuje:

- zmianę sposobu użytkowania
- rozbudowę o zewnętrzny, samonośny szyb podnośnika platformowego dla osób niepełnosprawnych
- przebudowę budynku w zakresie zmiany otworów okiennych i drzwiowych w ścianach zewnętrznych
- zmianę rozkładu ścian wewnętrznych i dostosowanie pomieszczeń do projektowanej funkcji
- termomodernizację budynku obejmującą docieplenie podłóg na gruncie, ścian zewnętrznych i wewnętrznych, stropodachów, wymiany stolarki okiennej, drzwiowej i bram garażowych oraz montażu instalacji wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła
- roboty remontowe wewnętrzne obejmujące wymianę stolarki, remont ścian, sufitów, posadzek;
- roboty remontowe instalacji wewnętrznych – kompleksowa wymiana instalacji c.o., wod.-kan., elektrycznej, oświetleniowej;
- wymianę instalacji odgromowej w budynku;
- wykonanie instalacji teletechnicznej;
- zagospodarowanie terenu obejmujące wykonanie schodów zewnętrznych, utwardzeń terenu dojazd i dojazdu do nowoprojektowanego wejścia do budynku, rozbiórkę części utwardzeń, remont fragmentu istniejących utwardzeń i wyznaczenie 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na istniejącej nawierzchni utwardzonej

- budowa ogrodzenia ażurowego o wysokości poniżej 1,8 m
- montaż instalacji fotowoltaicznej na dachu budynku;

1. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przedmiotowy teren, na którym zlokalizowany jest budynek, położony jest na działce o nr ewid. gruntów 572/13 w Dąbrowie Białostockiej, powiat sokólski. Budynek został zbudowany w latach 1969-1970 jako budynek administracyjno-warsztatowy na potrzeby jednostki utrzymania dróg publicznych.

Teren opracowania obejmuje część działki nr 572/13. Nie przewiduje się obsługi komunikacyjnej pozostałej części działki nr 572/13 przez teren opracowania za wyjątkiem istniejącego układu dróg pożarowych. Teren działki nr 572/13 nie objęty obszarem opracowania obsługiwany jest komunikacyjne przez odrębny istniejący wjazd z ulicy KDd.

Działka nr 572/13 znajduje się na skraju północno-wschodniej części miasta, na terenie zabudowy przemysłowej.

Działka nr 572/13, na której zlokalizowany jest przedmiotowy budynek graniczy z:

- od strony zachodniej z działką nr 573/27 drogi dojazdowej KDd;
- od strony północnej z działką nr 579/2 - pasem drogowym ul. Kunawina;
- od strony północno-wschodniej z działką nr 579/2- pasem drogowym ul. Wojska Polskiego;
- od strony wschodniej z działką rolną nr 572/4;
- od strony południowej działka graniczy z dz. nr 572/8 – drogą dojazdową KDd.
- w południowo - zachodnim narożniku graniczy z działką zabudowaną domem

jednorodinnym.

Działka jest zabudowana wolnostojącym budynkiem biurowo - warsztatowym usytuowanym w północnej jej części

W centralnej części działki znajdują się dwa budynki magazynowo - garażowe oraz utwardzony plac manewrowy – poza opracowaniem.

Działka nr 572/13 ma kształt wydłużonego prostokąta ze ściętym północnym narożnikiem oraz wycięciem w południowym narożniku (dom jednorodzinny).

Powierzchnia działki ma regularny spadek w kierunku północnym rzędu 4 m na długości przekraczającej 200m.

Działka posiada utwardzony układ komunikacyjny.

W północnej części działki znajduje się powierzchnia zieleni urządzonej z pojedynczymi nasadzeniami drzew.

Główny wjazd oraz wjazd pomocniczy na teren działki zlokalizowany jest od strony zachodniej, z drogi dojazdowej KDd na działce nr 573/27

Do głównego wejścia do budynku oraz do wejść bocznych doprowadzone są chodniki i dojazdy utwardzone płytami betonowymi.

Budynek nie znajduje się w granicach terenu górniczego, nie występuje wpływ eksploatacji górniczej na teren zamierzenia budowlanego.

Woda do zewnętrznego gaszenia pożaru zapewniona jest przez hydrant zewnętrzny zlokalizowany w pasie drogowym KDd na działce nr 573/27

Ochrona środowiska – inwestycja nie znajduje się na terenie ochronnym Natura 2000

1.1. ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU

1.2. Budynek posiada przyłącza:

- napowietrzne przyłącze elektroenergetyczne;
- telekomunikacyjne przyłącze napowietrzne;
- doziemne przyłącze kanalizacji sanitarnej wraz ze zbiornikiem szczelnym na terenie działki;
- doziemne przyłącze wodociągowe DN80mm;

Na terenie działki znajduje się uzbrojenie w postaci:

- napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia
- instalacji oświetlenia terenu z okablowaniem napowietrznym

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Na terenie opracowania projektuje się przebudowę i rozbudowę budynku biurowo-warsztatowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na Zakład Aktywności Zawodowej. W zakresie zagospodarowania terenu projektuje się budowę dojazdów, dojazd i miejsc postojowych związanych z budynkiem oraz budowę schodów zewnętrznych przy wejściach do budynku.

Przebudowa obejmując zmianę lokalizacji wejść do budynku, w tym wejścia głównego.

3.1. Układ komunikacyjny

Dojścia i dojazdy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

Dojazd i dojście do budynków na terenie opracowania istniejącym wjazdem z drogi publicznej – drogi gminnej, ulicy KDd na działce nr 573/27 i istniejącymi utwardzonymi : chodnikiem o szerokości min. 1,5 z nawierzchnią z płyt betonowych; dojazdem o szerokości min. 5m. z nawierzchnią bitumiczną;

Do istniejących i projektowanych wejść i wjazdów do budynku w skrzydłach zachodnim i południowym dojście i dojazd zapewniony jest przez istniejące utwardzenia terenu – ciągi pieszojezdne o szerokości min. 5 m oraz chodniki o szerokości min. 1,5 m.

Do projektowanego wejścia w skrzydle wschodnim projektuje się ciąg pieszojezdny o szerokości 5m, utwardzony kostką brukową.

Na istniejących nawierzchniach utwardzonych na terenie opracowania projektuje się wyznaczenie 10 szt. miejsc parkingowych w tym dwa dla osób niepełnosprawnych, a w istniejącej hali garażowej projektuje się wytyczenie dwóch miejsc parkingowych.

Powierzchnia istniejących dróg dojazdowych i miejsc parkingowego na terenie opracowania wynosi 793 m².

Projektowana powierzchnia dróg dojazdowych i miejsc parkingowych wynosi 191,74m²
Razem powierzchnia dróg dojazdowych i miejsc parkingowych na terenie opracowania wynosi 986,08m².

Dojście do projektowanych wejść do budynku – projektowanymi schodami zewnętrznymi.

Wejście dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich przez projektowane wejście w skrzydle południowym, z poziomu terenu lub za pomocą dobudowanego podnośnika hydraulicznego także z poziomu przyległego terenu.

Projektuje się rozbiórkę części utwardzeń terenu wraz z istniejącymi schodami zewnętrznymi w skrzydle zachodnim (w elewacji zachodniej, część biurowa, dwukondygnacyjna) i wykonanie

przeciwpadków zapobiegających spływowi wody deszczowej z terenu działki oraz urządzenie na nich trawników.

3.2. Infrastruktura techniczna

- energia elektryczna – istniejące przyłącze elektroenergetyczne
- zaopatrzenie w wodę – istniejące przyłącze wodociągowe do sieci wodociągowej gminnej
- odprowadzenie ścieków – istniejące przyłącze kanalizacji sanitarnej do sieci miejskiej
- odprowadzenie wód deszczowych – bez zmian, wody opadowe z dachu budynku i terenów

utwardzonych będą odprowadzane na teren biologicznie czynny Inwestora i nie spowodują spływu wód opadowych na teren sąsiednich nieruchomości.

- ogrzewanie – pompa ciepła

3.3. Urządzeni budowlane związane z obiektami budowlanymi.

- miejsce gromadzenia stałych odpadów komunalnych – istniejący utwardzony plac do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych w kontenerach zamykanych
- projektowane utwardzenia terenu przy budynku – opaska budynku szerokości 60cm, z nawierzchnią z kostki brukowej, chodniki z kostki brukowej;
- schody zewnętrzne wejścia głównego z ścianą oporową żelbetową, stopnie prefabrykowane, betonowe, balustrada ze stali nierdzewnej

4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

- Powierzchnia działki nr 572/13	- 13579,00 m ²	
- Powierzchnia terenu opracowania	- 4527,00 m ²	- 100%
- Powierzchnia zabudowy istniejącej	- 644,3 m ²	- 14,23 %
projektowana	- 2,6 m ²	- 0,06%
- Razem powierzchnia zabudowy:	- 646,9 m ²	- 14,29%
- Powierzchnia utwardzona istniejąca:	- 1147,97 m ²	- 25,36%
- Istniejąca powierzchnia parkingów i dojazdów	- 793,02 m ²	
- Powierzchnia utwardzona projektowana	- 191,74 m ²	- 4,23%
- Projektowana powierzchnia parkingów i dojazdów	- 191,74 m ²	
- Teren biologicznie czynny	- 2540,39 m ²	- 56,12%
RAZEM	- 5927,00 m ²	- 100%

5. INNE INFORMACJE I DANE (§ 14 pkt 5 rozporządzenia)

5.1. Stwierdza się zgodność planowanego zamierzenia budowlanego z obowiązującym MPZP w zakresie elementów projektowanych.

Teren opracowania znajduje się na obszarze jednostki terenowej oznaczonej jako PTB - 4, przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej – „duże obiekty służące działalności gospodarczej – oznacza tereny obiektów o funkcji określonej w § 7 pkt 9 o średniej powierzchni działki nie mniejszej niż 5000 m² i łącznej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 3000 m², wraz z ich zapleciami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

5.1.1. Sposób użytkowania i funkcja budynku.

„Ustala się, że przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej mogą być:

2) w jednostkach PTB 2, PTB 3, PTB 4 i PTB 5 administracja, służby publiczne i usługi celu publicznego.”. Projektuje się przebudowę ze zmianą sposobu użytkowania budynku na Zakład Aktywności Zawodowej – inwestycja celu publicznego.

„Dopuszcza się przebudowę istniejących budynków i budowli (łącznie ze zmianą funkcji) oraz rozbudowę (w tym nadbudowę) – o ile spełniają one wymagania określone w przepisach szczególnych;” – planowana przebudowa i zmiana sposobu użytkowania spełnia te zapisy

5.1.2. Wskaźnik zabudowy.

„6) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej – 40%;”,

„9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%.”

Miejsca postojowe.

„§ 12. 1. Ustala się następujące warunki realizacji miejsc parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych: 1) inwestorzy mają obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie własnym inwestycji, 2) ilość miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów obiektów nie może być mniejsza od niżej podanych wielkości: - dla innych obiektów usługowych i usług wbudowanych – 20 stanowisk / 1000m² powierzchni użytkowej, z tym że dla usług o powierzchni mniejszej niż 100 m² – 2 stanowiska / 1 obiekt lub lokal – 14 stanowisk;” - powierzchnia użytkowa projektowanego budynku wynosi 635,15 m² – zaprojektowano 13 stanowisk postojowych na terenie opracowania,

5.1.3. Odprowadzenie wód deszczowych

Brak możliwości podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód deszczowych z dachu budynku będącego przedmiotem opracowania oraz projektowanych utwardzeń - bez zmian, na własny teren nieutwardzony z przeznaczeniem na wsiąkanie.

Odprowadzenie wód deszczowych z istniejących terenów utwardzonych na terenie opracowania – bez zmian, na własny teren nieutwardzony z przeznaczeniem na wsiąkanie – powierzchnia dojazdów i parkingu dla łącznie 10 miejsc parkingowych wynosi 986,08 m²

5.1.4. Zaopatrzenie w energię ciepłą - § 25– projektowane indywidualne źródło ciepła – pompa ciepła

5.1.5. Linia zabudowy – na terenie działki wyznaczona została nieprzekraczalna linia zabudowy, od strony ulicy dojazdowej, działka nr 573/27, poprowadzona została wzdłuż lica elewacji budynku magazynowego na działce nr 572/13 (znajdującym się poza obszarem opracowania). Przebieg linii został ustalony w odległości 2,0 m od istniejącej ściany opracowywanego budynku. Projektowana inwestycja nie przekracza linii zabudowy.

6. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

- Wysokość budynku: niski (N) – 7,44 m
- Liczba kondygnacji: 2 nadziemne, niepodpiwniczone.
- Budynek usługowy kategorii zagrożenia ludzi ZL III z garażem dwustanowiskowym (PM Q<500 MJ/m²)
- Wydzielona strefa ZL III z częścią socjalną użytkowaną przez PZD
- Klasa odporności pożarowej budynku: „C”

- Powierzchnia wewnętrzna:

Parter: 586 m²

Piętro: 119 m²

- powierzchnia strefy pożarowej ZL III – 630 m²
- ilość użytkowników budynku w strefie ZL III – 54 osoby
- powierzchnia strefy pożarowej ZL III – 75 m²
- ilość użytkowników budynku w strefie ZL III – 9 osób
- powierzchnia strefy PM – 98,50 m²

Powierzchnia użytkowa budynku - 662,9 m²

Kubatura brutto obiektu - ca 3088 m³

Powierzchnia dachu: 655 m²

Nie projektuje się pomieszczeń przeznaczonych do użytkowania przez więcej niż 24 osoby jednocześnie. W budynku nie występują pomieszczenia zagrożone wybuchem. W budynku i na terenie działki nie przewiduje się składowania substancji palnych.

Usytuowanie budynku względem obiektów sąsiadujących.

- 2,4 m od granicy z działką drogową nr 573/27

- 28,4 m od najbliższej zlokalizowanego budynku na działkach sąsiednich –

jednokondygnacyjnego budynku magazynowego

- 39 m oraz 43,8 m od dwóch budynków magazynowych zlokalizowanych na działce nr 572/13, znajdujących się poza opracowaniem

W budynku znajdują się następujące strefy pożarowe:

- strefa pożarowa ZL III obejmuje pomieszczenia użytkowane jako Zakład Aktywności

Zawodowej

- strefa PM Q<500 MJ/m² – dwustanowiskowy garaż dla samochodów osobowych

- strefa ZL III mieszcząca pomieszczenia użytkowane przez Powiatowy Zarząd Dróg

Zaopatrzenie w wodę w ilości 10 dm³/s do zewnętrznego gaszenia pożaru z istniejących hydrantów naziemnych DN80 usytuowanych w pasie drogi dojazdowej - działka nr 573/27 usytuowanych w odległości 10,2 m i 57,9 m od opracowywanego budynku.

Dojazd do budynku zapewnia droga pożarowa na terenie opracowania z dojazdem z ulicy działka nr 573/27, w odległości 5 m od przedmiotowego budynku, zapewniająca połączenie z wyjściami ewakuacyjnymi ze wszystkich stref budynku.

Szerokość drogi pożarowej – 3,5 m, dostosowana do poruszania się pojazdów o nacisku osi na nawierzchnię jezdni powyżej 100 kN.

Opracowanie:

ARCHITEKTURA:

mgr inż. arch. Jarosław Wołosiewicz

upr. BŁ/28/97

Białystok, 23.09.2024 r