

PRACOWNIA PROJEKTOWANIA I USŁUG INWESTYCYJNYCH ALFA

Spółka z o.o. Spółka komandytowa
ul. Łokietka 18, 59-220 Legnica
tel. 76 852 56 71 | www.ppalfa.pl | pracownia@ppalfa.pl



I

Nazwa elementu projektu budowlanego	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
Nazwa zamierzenia budowlanego	Przebudowa budynku handlowego wraz z niezbędnymi rozbiórkami
Adres obiektu budowlanego	Bielsko-Biała 43-300, ul. Warszawska 180, dz. nr ewid. 47/24, 60/1, Obręb ewid.: 0038- Stare Bielsko
Kategoria obiektu budowlanego	XVII
Identyfikatory działek ewidencyjnych, na których obiekt budowlany jest usytuowany	246101_1.0038.47/24, 246101_1.0038.60/1
Imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres	Redkom Park Bielsko Sp. z o. o. z siedzibą w Starej Iwicznej, ul. Słoneczna 116A, 05-500 Stara Iwiczna

Zakres opracowania	Pełniona funkcja projektowa	Imię i nazwisko, specjalność i nr uprawnień budowlanych	Podpis
ARCHITEKTURA ZAGOSPODAROWANIE	Projektant	mgr inż. arch. Dawid Małkowski architektoniczna do projektowania bez ograniczeń 18/DSOKK/2012	
	Spec. Uprawnień Numer upr.		
ARCHITEKTURA ZAGOSPODAROWANIE	Proj. sprawdzający	mgr inż. arch. Agata Zygmunt-Sidor architektoniczna do projektowania bez ograniczeń 87/DSOKK/2018	
	Spec. Uprawnień Numer upr.		

DATA : 30.08.2023

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW

Oświadczam, że projekt zagospodarowania terenu dla zamierzenia budowlanego pod
nazwą:

Przebudowa budynku handlowego wraz z niezbędnymi rozbiórkami,
został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej

PROJEKTANT BRANŻY ARCHITEKTONICZNEJ	SPRAWDZAJĄCY BRANŻY ARCHITEKTONICZNEJ
DATA : 30.08.2023	DATA : 30.08.2023
mgr inż. arch. Dawid Małkowski nr upr. 18/DSOKK/2012	mgr inż. arch. Agata Zygmunt-Sidor nr upr. 87/DSOKK/2018

Spis treści:

CZĘŚĆ OPISOWA

Strona tytułowa	1
Oświadczenie projektantów.....	2
Uprawnienia projektantów.....	3
Spis treści.....	7
Część opisowa.....	8
1 Cel i zakres opracowania/ Przedmiot zamierzenia budowlanego	8
2 Istniejący stan zagospodarowania terenu	8
3 Projektowane zagospodarowanie terenu	8
3.1 Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi	8
3.2 Sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków.....	8
3.3 Układ komunikacyjny	9
3.4 Sposób dostępu do drogi publicznej.....	9
3.5 Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu	9
3.6 Ukształtowanie terenu i układ zieleni.....	11
4 Zestawienie powierzchni.....	11
5 Informacje i dane inwestycji	12
5.1 O rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikających z miejscowego planu zagospodarowania terenu	12
5.2 Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	12
5.3 Ochrona konserwatorska.....	12
5.4 Określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego... 12	
5.5 O zagrożeniach dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia.....	12
6 Warunki ochrony przeciwpożarowej	13
6.1 Przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę.....	13
6.2 Drogi pożarowe.....	13
7 Informacje o obszarze oddziaływania obiektu.....	13
7.1 Przepisy tech.- budowlane w oparciu, o które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu:	13
7.2 Zasięg oddziaływania obiektu	13

CZĘŚĆ RYSUNKOWA

Nr. rys.	Tytuł rysunku	Skala	Strona
001/PZT	Projekt zagospodarowania terenu	1:500	

CZĘŚĆ OPISOWA

1 Cel i zakres opracowania/ Przedmiot zamierzenia budowlanego

Przedmiotem opracowania jest przebudowa i częściowa rozbiórka budynku po centrum handlowym TESCO w Bielsko Białej przy ul. Warszawskiej 180. W wyniku przebudowy powstanie park handlowy z lokalami przeznaczonymi pod najem. Obiekt w całości został przewidziany, jako obiekt handlowy do dowolnej aranżacji najemców. Od strony północnej, wschodniej i zachodniej przewidziano obsługę logistyczną lokali usługowo-handlowych.

Przyszli najemcy budynku powinni sporządzić pełno branżowy projekt aranżacji w oparciu o niniejszą dokumentację oraz projekt techniczny oraz uzgodnić ją z rzeczoznawcami do spraw higieniczno-sanitarnych, bhp oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych przed rozpoczęciem użytkowania.

2 Istniejący stan zagospodarowania terenu

Budynek zlokalizowany jest w północnej części miasta, na południe od drogi ekspresowej nr S1 i węzła Bielsko-Biała Komorowice. Od strony zachodniej znajduje się duży, utwardzony parking i główne wejście dla klientów. Od wschodniej strony przebiega ul. Węglowa – tam znajduje się strefa dostaw. Od północy obiekt sąsiaduje z terenem marketu budowlanego, zaś od południa towarzyszy mu teren zielony.

3 Projektowane zagospodarowanie terenu

3.1 Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi

Przebudowywany budynek jest wyposażony w urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania i funkcjonowania zgodnie z ich przeznaczeniem.

Istniejące uzbrojenie terenu na terenie inwestycji:

- instalacje elektroenergetyczne
- instalacje kanalizacji deszczowej
- instalacje kanalizacji sanitarnej
- instalacja wody użytkowej oraz do celów p.poż.
- instalacja gazowa
- instalacje telekomunikacyjna

3.2 Sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków

Ścieki bytowe z terenu nieruchomości odprowadzane będą bez zmian istniejącą infrastrukturą do istniejącej oczyszczalni ścieków – wspólnej z budynkiem Castorama – a następnie do rzeki Białej. Na zrzut do rzeki uzyskano Decyzję o pozwoleniu wodnoprawnym, której termin upływa 8.12.2024r.

Nie przewiduje się projektowania nowej infrastruktury technicznej.

Wody opadowe z dachu i terenów utwardzonych na terenie nieruchomości odprowadzane będą bez zmian istniejącą infrastrukturą do rzeki Białej. Na zrzut do rzeki uzyskano Decyzję o pozwoleniu wodnoprawnym, której termin upływa 8.12.2024r.

Nie przewiduje się projektowania nowej infrastruktury technicznej.

Na terenie inwestycji wykonane są trzy układy kanalizacji deszczowej. Na każdym układzie lub na części odprowadzającej ścieki deszczowe z terenów utwardzonych, zabudowane są separatory substancji ropopochodnych z osadnikami piasku. Urządzenia te podczyszczają ścieki deszczowe do stanu określonego w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz.U. 2019.1311).

3.3 Układ komunikacyjny

Dla terenu inwestycji przewiduje wykorzystanie istniejącego wjazdu oraz wyjazdu od strony ronda na ul. Warszawskiej. Istniejące drogi wewnętrzne oraz parkingi obsługują ruch aut osobowych klientów, aut dostawczych oraz pojazdów straży pożarnej służb technicznych. Od strony południowej budynku planowane jest utwardzenie terenu w celu umożliwienia dostaw towaru przyszłym najemcom. Układ komunikacyjny pokazano graficznie na rys. 001/PZT.

3.4 Sposób dostępu do drogi publicznej

Dla terenu inwestycji został zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez istniejącą drogę publiczną ul. Warszawską

3.5 Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

Wymagane zapotrzebowanie na media jest zachowane poprzez istniejące przyłącza. Szczegóły w projekcie technicznym.

3.5.1 Zapotrzebowanie wody

Woda na cele bytowe oraz cele przeciwpożarowe na teren inwestycji dostarczana jest z sieci miejskiej przez istniejące przyłącze wody. Na terenie inwestycji wykonana jest obwodowa instalacja zewnętrzna wody Dz160, z której przedmiotowy budynek handlowy ma wykonane następujące podłączenia w wodę:

- dwa zasilania Dz110 na potrzeby pierścienia wewnętrznej instalacji hydrantowej
- zasilanie Dz90 w wodę na cele bytowe
- zasilanie Dz110 na potrzeby napełniania zbiornika i instalacji tryskaczowej

Zapotrzebowanie dobowe wody na cele bytowe – gospodarcze wynosi ok. 15m³. Bilans wody zawarto w opisie PAB.

Zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru wynosi $2 \times 10 = 20$ dm³/s z co najmniej dwóch hydrantów o średnicy 80 mm. Do zaopatrzenia w wodę przewidziano istniejące hydranty zewnętrzne nadziemne DN 80, zabudowane na obwodowej instalacji zewnętrznej wody Dz160.

Według umowy zawartej z „AQUA” Spółka Akcyjna w Bielsku Białej dnia 28.08.2021r. nieruchomość posiada zapewnienie dostawy wody w ilościach:

- do 80m³/dobę
- wody o natężeniu przepływu do 40 dm³/s i o ciśnieniu co najmniej 0,25MPa lecz nie więcej niż 0,6 MPa.

Ciśnienie w sieci wodociągowej umożliwia pracę hydrantów zewnętrznych i wewnętrznych przy wymaganym ciśnieniu 0,2MPa bez dodatkowego urządzenia do podnoszenia ciśnienia.

3.5.2 Odprowadzenie ścieków

Ścieki bytowe z terenu nieruchomości odprowadzane będą bez zmian istniejącą infrastrukturą do istniejącej oczyszczalni ścieków – wspólnej z budynkiem Castorama – a następnie do rzeki Białej. Na zrzut do rzeki uzyskano Decyzję o pozwoleniu wodnoprawnym, której termin upływa 8.12.2024r.

Jako ilość wytwarzanych ścieków bytowo – gospodarczych przyjęto 95% zużywanej wody na potrzeby higieniczne oraz ok. 60% na potrzeby porządkowe.

Szacowana dobową ilość ścieków wynosi ok. 13m³. Bilans wody zawarto w opisie PAB.

3.5.3 Odprowadzenie wód opadowych

Wody opadowe z dachu i terenów utwardzonych na terenie nieruchomości odprowadzana będzie bez zmian istniejącą infrastrukturą do rzeki Białej. Na zrzut do rzeki uzyskano Decyzję o pozwoleniu wodnoprawnym, której termin upływa 8.12.2024r.

Nie przewiduje się projektowanie nowej infrastruktury technicznej.

Na terenie inwestycji wykonane są trzy układy kanalizacji deszczowej. Na każdym układzie lub na części odprowadzającej ścieki deszczowe z terenów utwardzonych, zabudowane są separatory substancji ropopochodnych z osadnikami piasku. Urządzenia te podczyszczają ścieki deszczowe do stanu określonego w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz.U. 2019.1311).

Ilość wód deszczowych wyznaczona dla natężenie miarodajne deszczu $I=150 \text{ l/(s}\cdot\text{ha)}$. (analogicznie do wcześniejszych projektów tego obiektu) wynosi ok. $516 \text{ dm}^3/\text{s}$. Bilans ścieków deszczowych zawarto w opisie PAB.

3.5.4 Zapotrzebowanie na prąd

Zapotrzebowanie na prąd zostało zapewnione przez wykorzystanie istniejącego przyłącza S_n zlokalizowanego od strony ul. Węglowej. Park handlowy rozliczany będzie przez istniejące, pośrednie układy pomiarowe zainstalowane w stacji transformatorowej. Dla rozliczenia najemców przewiduje się montaż podliczników w zestawach złączowo-pomiarowych na zewnątrz budynku.

3.5.5 Zapotrzebowanie na gaz

Budynek zasilany jest w gaz ziemny GZ50 z przyłącza gazu średniego ciśnienia Dz90PE, zakończonego stacją redukcyjno-pomiarową o przepustowości $160 \text{ Nm}^3/\text{h}$, zlokalizowaną w pobliżu budynku od strony północnej. W stacji redukcyjno-pomiarowej znajduje się główne opomiarowanie zużycia gazu w budynku za pomocą gazomierza rotorowego G100. Ze stacji redukcyjno-pomiarowej po redukcji ciśnienia gaz ziemny doprowadzony jest do szafki gazowej, zabudowanej na północnej elewacji budynku w osi E2, w której następuje rozdział instalacji gazu do poszczególnych odbiorników.

3.6 Ukształtowanie terenu i układ zieleni

Nie przewiduje się ingerencji w istniejące tereny zielone w granicy opracowania. Jedynie od strony południowej budynku na potrzeby utwardzenia terenu konieczna będzie jego niwelacja.

4 Zestawienie powierzchni

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI - CAŁE ZAMIERZENIE BUDOWLANE:

- powierzchnia całego zamierzenia _____ $69\,042,6 \text{ m}^2$

POWIERZCHNIA ZABUDOWY

- budynek handlowy _____ $16\,341,3 \text{ m}^2$
- stacja redukcji gazu _____ $4,1 \text{ m}^2$

SUMA _____ $16\,345,4 \text{ m}^2$

POWIERZCHNIA UTWARDZONA

- miejsca postojowe _____ $6\,693,8 \text{ m}^2$
- chodniki _____ $4\,087,5 \text{ m}^2$
- komunikacja, place manewrowe _____ $16\,332,0 \text{ m}^2$
- nawierzchnia utwardzona z kostki ażurowej Meba [50% $\times$ 6 047] = $3\,023,5 \text{ m}^2$
- schody _____ $47,9 \text{ m}^2$
- mur oporowy _____ $159,7 \text{ m}^2$

SUMA _____ $30\,344,4 \text{ m}^2$

ZIELEŃ

- naturalne tereny zielone _____ $19\,329,3 \text{ m}^2$
- nawierzchnia z kostki ażurowej Meba [50% $\times$ 6 047] = $3\,023,5 \text{ m}^2$

SUMA _____ $22\,352,8 \text{ m}^2$

5 Informacje i dane inwestycji

5.1 O rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikających z miejscowego planu zagospodarowania terenu

Na terenie inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania terenu. Zakres przebudowy i częściowej rozbiórki budynku po centrum handlowym TESCO nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

5.2 Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

Nie dotyczy.

5.3 Ochrona konserwatorska

Teren inwestycji nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ani nie jest objęty ochroną konserwatorską.

5.4 Określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego

Teren leży poza obszarem wpływów eksploatacji górniczej i nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

5.5 O zagrożeniach dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia

Obiekty wyposażone zostaną w następujące instalacje uniemożliwiające zanieczyszczenia środowiska:

- instalację wody użytkowej;
- kanalizację sanitarną;
- kanalizację deszczową;
- urządzenia podczyszczające.

Dla Inwestycji nie wymaga się uzyskania Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Planowane przedsięwzięcie jest położone poza terenami zagrożonymi powodzią.

Działka nie leży w obszarze natura 2000 ani w obszarze chronionego krajobrazu. Brak negatywnego oddziaływania inwestycji na obszary chronione w tym obszary NATURA 2000 oraz na korytarze ekologiczne.

6 Warunki ochrony przeciwpożarowej

6.1 Przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę

Zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru wynosi $2 \times 10 = 20 \text{ dm}^3/\text{s}$ z co najmniej dwóch hydrantów o średnicy DN80. Do zaopatrzenia w wodę przewidziano istniejące hydranty zewnętrzne nadziemne DN 80, zabudowane na obwodowej instalacji zewnętrznej wody Dz160.

Według umowy zawartej z „AQUA” Spółka Akcyjna w Bielsku Białej dnia 28.08.2021r. nieruchomość posiada zapewnienie dostawy wody w ilościach:

- do $80 \text{ m}^3/\text{dobę}$
- wody o natężeniu przepływu do $40 \text{ dm}^3/\text{s}$ i o ciśnieniu co najmniej $0,25 \text{ MPa}$ lecz nie więcej niż $0,6 \text{ MPa}$

Ciśnienie w sieci wodociągowej umożliwia pracę hydrantów zewnętrznych i wewnętrznych przy wymaganych ciśnieniu $0,2 \text{ MPa}$ bez dodatkowego urządzenia do podnoszenia ciśnienia.

6.2 Drogi pożarowe

Drogę pożarową stanowić będzie projektowana komunikacja wewnętrzna. Drogę pożarową zlokalizowano w odległości 5-15m metrów od chronionych budynków. Minimalna szerokość drogi pożarowej wynosi 4 m, a jej nachylenie podłużne nie przekracza 5%. Promień zewnętrznego łuku drogi pożarowej wynosi 11 m. Wyjścia ewakuacyjne z projektowanych budynków mają połączenie z drogą pożarową, dojściem o szerokości minimalnej 1,5 m i długości nie większej niż 50 m, w sposób zapewniający dotarcie bezpośrednio lub drogami ewakuacyjnymi do każdej strefy pożarowej w tych obiektach. Droga pożarowa umożliwia przejazd pojazdów o nacisku osi na nawierzchnię jezdni 100 kiloniutonów. Przebieg dróg pożarowych rozrysowano na rysunku 001 PZT.

7 Informacje o obszarze oddziaływania obiektu

7.1 Przepisy tech.- budowlane w oparciu, o które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu:

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002.75.690 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2022.2625 z późniejszymi zmianami).

7.2 Zasięg oddziaływania obiektu

7.2.1 Zgodnie z § 13 WT Przesłanianie budynków

Najbliższy budynek istniejący zlokalizowany jest w odległości ponad 48m od przebudowywanego budynku handlowego. Nie występuje, więc możliwość zacieniania projektowanymi budynkami budynkiem zabudowy sąsiedniej.

7.2.2 Zgodnie z paragrafem § 60 WT minimalny czas nasłonecznienia pomieszczeń

Z uwagi na odległość od najbliższego budynku istniejącego wynoszącą ponad 48m nie ma możliwości, aby projektowane budynki ograniczyły dostęp istniejącym budynkom do światła słonecznego.

7.2.3 Zgodnie z § 271 WT minimalne odległości między budynkami z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe zostały zachowane

Przebudowywany budynek został zlokalizowany w odległości większej niż 8m od budynków sąsiednich.

7.2.4 Zgodnie z art. 29 Ustawy Prawo wodne. Korzystanie z wód nie może powodować pogorszenia stanu wód i ekosystemów od nich zależnych.

Brak ingerencji w środowisko wodno-gruntowe. Nie występuje zjawisko pogorszenia stanu wód i ekosystemów od nich zależnych.

Obszar oddziaływania inwestycji zawiera się w działkach nr 47/24, 60/1, Obręb ewid.: 0038- Stare Bielsko

Inwestycję zaprojektowano uwzględniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej bezpośrednio lub przez ustanowienie służebności przejazdu.