

ARCHIMEDIA ul. Wolsztyńska 4 60-361 Poznań tel./fax (061) 867 17	PROJEKT BUDYNKÓW W MIEJSKIEJ STREFIE ROZWOJU TECHNO-PARKU W EŁKU PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ/PODMIEJSKIEJ	STRONA 1
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	OPIS TECHNICZNY PROJEKT WYKONAWCZY	

Opis techniczny
do projektu wykonawczego budowy budynków
w Miejskiej Strefie Rozwoju Techno-Parku w Ełku
przy ul. Przemysłowej/Podmiejskiej.
Etap I.

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot inwestycji.

1.1. Dane ewidencyjne.

1.2. Podstawa opracowania.

1.3. Przedmiot inwestycji.

2. Istniejący stan zagospodarowania.

3. Projektowane zagospodarowanie terenu.

4. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania terenu.

5. Ochrona konserwatorska.

6. Wpływ eksploatacji górniczej.

7. Przewidywane zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników.

8. Zestawienie dołączonych rysunków.

ARCHIMEDIA ul. Wolsztyńska 4 60-361 Poznań tel./fax (061) 867 17	PROJEKT BUDYNKÓW W MIEJSKIEJ STREFIE ROZWOJU TECHNO-PARKU W EŁKU PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ/PODMIEJSKIEJ	STRONA 2
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	OPIS TECHNICZNY PROJEKT WYKONAWCZY	

**Opis techniczny
 do projektu wykonawczego budowy budynków
 w Miejskiej Strefie Rozwoju Techno-Parku w Ełku
 przy ul. Przemysłowej/Podmiejskiej.
 Etap I.**

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Przedmiot inwestycji.

1.1. Dane ewidencyjne.

Inwestor: Gmina Miasto Ełk, ul. Piłsudskiego 4, 19-300 Ełk.

Temat opracowania: Projekt wykonawczy budynków w Miejskiej Strefie Rozwoju Techno-Parku w Ełku. Etap I.

Lokalizacja inwestycji: ul. Przemysłowa/Podmiejska, Ełk.

Działki nr 2201/4, 2201/5, 2201/6, 2201/7, 2201/8, 2201/9, 2201/10, 2201/11, 2201/12, Obręb 2-Ełk-II, Miasto Ełk, powiat ełcki, województwo warmińsko-mazurskie.

1.2. Podstawa opracowania.

- *Zlecenie Inwestor,*
- *Wizja lokalna,*
- *Uzgodniona z Inwestorem koncepcja funkcjonalno-przestrzenna,*
- *Mapa do celów projektowych w skali 1:500 wykonana przez Pracownię Geodezyjną GEOTOP s.c. - nr KERG 1159-467/2009 z października 2009r.*
- *Dokumentacja geologiczna terenu inwestycji wykonana przez Przedsiębiorstwo Geologiczne Eko-Geo Suwałki ze stycznia 2010r.*
- *Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ełku, zwanego „EŁK-PODMIEJSKA”, uchwalonego uchwałą nr XX/187/08 Rady Miasta Ełku z dnia 29 stycznia 2008 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 49, poz. 1020 z dnia 31 marca 2008r. - wypis i wyrys z dnia 31 grudnia 2009r, nr pisma RPP-7323-1/95/2009,*
- *Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r (Dz. U. Nr 89, poz. 414 z późn. zmianami),*
- *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami),*

ARCHIMEDIA ul. Wolsztyńska 4 60-361 Poznań tel./fax (061) 867 17	PROJEKT BUDYNKÓW W MIEJSKIEJ STREFIE ROZWOJU TECHNO-PARKU W EŁKU PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ/PODMIEJSKIEJ	STRONA 3
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	OPIS TECHNICZNY PROJEKT WYKONAWCZY	

- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002r (Dz. U. nr 75, poz. 690 z późn. zmianami),*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 3 lipca 2003 r. (Dz. U. Nr 120, poz. 1133 z późn. zmianami),*
- *Przepisy i Polskie Normy obowiązujące w budownictwie i pokrewne.*

1.3. Przedmiot inwestycji.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest projekt budynków w Miejskiej Strefie Rozwoju Techno-Parku w Ełku wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną.

W skład zespołu budynków wchodzi 4 obiekty kubaturowe o różnych funkcjach, lecz stanowiących funkcjonalnie i przestrzennie wspólną całość. Obiekt dzieli się na poszczególne elementy:

- budynek biurowy z łącznikiem – podpiwniczony, o 3-kondygnacjach nadziemnych, łącznik o 2-kondygnacjach nadziemnych,
- hala produkcyjno-usługowa nr 1 – niepodpiwniczona, parterowa,
- hala produkcyjno-usługowa nr 2 – niepodpiwniczona, o 2-kondygnacjach nadziemnych,
- hala produkcyjno-usługowa nr 3 – niepodpiwniczona, parterowa.

Etap I obejmuje budowę:

- budynku biurowego z łącznikiem,
- hali produkcyjno-usługowa nr 1,
- hali produkcyjno-usługowa nr 2,
- zagospodarowanie całości terenu objętego realizacją inwestycji.

W skład projektowanych elementów zagospodarowania terenu wchodzących w skład kompleksu Techno-Parku zalicza się:

- drogi wewnętrzne (w tym pożarowe), place manewrowe,
- parking (58 miejsc postojowych w tym 2 dla osób niepełnosprawnych),
- dojścia, chodniki, place,
- trawniki oraz zieleń wysoka (drzewa i krzewy),
- elementy małej architektury (osłony śmietnikowe, kosze na śmieci, ławki, kwietniki).

Dodatkowo przewiduje się wykonanie następujących elementów infrastruktury technicznej:

- przyłącze wodociągowe,
- przyłącze kanalizacji sanitarnej,
- przyłącze kanalizacji deszczowej,
- przyłącze elektroenergetyczne (złącze kablowe) wraz z oświetleniem terenu,

ARCHIMEDIA ul. Wolsztyńska 4 60-361 Poznań tel./fax (061) 867 17	PROJEKT BUDYNKÓW W MIEJSKIEJ STREFIE ROZWOJU TECHNO-PARKU W EŁKU PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ/PODMIEJSKIEJ	STRONA 4
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	OPIS TECHNICZNY PROJEKT WYKONAWCZY	

- instalacja pomp ciepła z wymiennikami.

Wszystkie miejsca włączenia powyższych przyłączy zlokalizowane są bezpośrednio na obszarze objętym inwestycją. Wynika to z wykonania we wcześniejszym etapie realizacji inwestycji doprowadzenia poszczególnych przyłączy do terenu inwestycji jak również wykonanie dwóch zjazdów z drogi publicznej (z ul. Podmiejskiej) na teren inwestycji.

Etap II obejmować będzie budowę hali produkcyjno-usługowej nr 3 oraz wykonanie związanych z jego realizacją elementów zagospodarowania terenu wraz z infrastrukturą techniczną.

Projektowany zespół budynków Techno-Parku łączy w sobie funkcję inkubatora przedsiębiorczości oraz inkubatora technologicznego, centrum dydaktycznego, konferencyjnego oraz części związanej z zarządzaniem projektu Techno-Parku.

2. Istniejący stan zagospodarowania.

Inwestycja realizowana będzie w mieście Ełku, obręb 2-Ełk-II, na działkach:

- 2201/4 – o powierzchni 0.2228 ha,
- 2201/5 – o powierzchni 0.2543 ha,
- 2201/6 – o powierzchni 0.0965 ha,
- 2201/7 – o powierzchni 0.1988 ha,
- 2201/8 – o powierzchni 0.3623 ha,
- 2201/9 – o powierzchni 0.1988 ha,
- 2201/10 – o powierzchni 0.2187 ha,
- 2201/11 – o powierzchni 0.2770 ha,
- 2201/12 – o powierzchni 0.1465 ha.

Wszystkich powyższych działek właścicielem jest Gmina Miasto Ełk, ul. Marszałka J. Piłsudskiego 4, 19-300 Ełk.

Łączna powierzchnia terenu na którym realizowany będzie zadanie budowy Techno-Parku wynosi 19.757,00 m² tj. 1,9757 ha.

Teren przeznaczony pod realizację to obszar niezainwestowany, na którym nie znajdują się żadne obiekty kubaturowe. Obszar inwestycji od strony wschodniej ograniczony jest ul. Przemysłową, natomiast od strony zachodniej ul. Podmiejską.

Na teren inwestycji z drogi publicznej (ul. Podmiejska) prowadzą dwa istniejące zjazdy. Teren jest w pełni uzbrojony infrastrukturą techniczną tj. posiada doprowadzenie przyłączy wodociągowego, kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej oraz przyłącze energetyczne.

ARCHIMEDIA ul. Wolsztyńska 4 60-361 Poznań tel./fax (061) 867 17	PROJEKT BUDYNKÓW W MIEJSKIEJ STREFIE ROZWOJU TECHNO-PARKU W EŁKU PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ/PODMIEJSKIEJ	STRONA 5
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	OPIS TECHNICZNY PROJEKT WYKONAWCZY	

Obszar na którym realizowane będzie zadanie budowy Techno-Parku nie jest pokryty szatą roślinną, wymagającej uzyskania pozwolenia na wycinkę drzew i krzewów na podstawie odrębnych przepisów.

W związku z realizacją inwestycji nie przewiduje się wykonywania jakichkolwiek rozbiórek z uwagi na brak obiektów kubaturowych na terenie objętym opracowaniem.

3. Projektowane zagospodarowanie terenu.

Projektowany zespół budynków zlokalizowany został pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi w MPZP, jako oddalone o 10m od granic działki linie od strony ulicy Podmiejskiej i Przemysłowej.

Zespół budynków Techno-Parku zlokalizowany został równolegle do ulicy Podmiejskiej w odległości 24,5m. Budynek biurowy zlokalizowany został na froncie kompleksu, za nim znajduje się część łącznika który łączy się z halami produkcyjno-usługowymi ustawionymi do siebie równolegle w odległości ok. 12,0m.

Budynki zlokalizowano na rzędnej 126,30m n.p.m. jako poziom posadzki parteru, budynek natomiast wyniesiony 0,3m nad poziom terenu. Główne wejście do budynku wyposażone w dwa podjazdy dla osób niepełnosprawnych o spadku 10% (z uwagi na ich lokalizację pod zadaszeniem).

Na teren inwestycji prowadzą dwa wjazdy (istniejące) z ulicy Podmiejskiej.

Komunikacja wewnętrzna na terenie działki odbywa się za pomocą dróg wewnętrznych szer. 5,5m z kostki wibroprasowanej, część z nich pełni rolę dróg pożarowych.

Przy budynku biurowym od strony ul. Podmiejskiej zlokalizowany parking na 56 miejsc postojowych dla pracowników oraz gości kompleksu Techno-Parku. Blżej budynku zlokalizowano 2 miejsca parkingowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych.

Wjazd północny przeznaczony jest przede wszystkim dla aut osobowych, natomiast wjazd w części południowej przeznaczony głównie dla dostaw. W tej części wyznaczono również 2 miejsca dla aut oczekujących na załadunek lub rozładunek dostaw.

Do hal prowadzi bezpośrednio droga umożliwiająca dostawy wprost pod bramę hak produkcyjno-usługowych.

Na terenie projektuje się chodniki z kostki wibroprasowanej szerokości 2,0m.

ARCHIMEDIA ul. Wolsztyńska 4 60-361 Poznań tel./fax (061) 867 17	PROJEKT BUDYNKÓW W MIEJSKIEJ STREFIE ROZWOJU TECHNO-PARKU W EŁKU PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ/PODMIEJSKIEJ	STRONA 6
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	OPIS TECHNICZNY PROJEKT WYKONAWCZY	

Na tyłach budynków zlokalizowano 2 niezależne miejsca składowania odpadów stałych, jeden przeznaczony dla części biurowej obiektu, drugi dla części produkcyjno-usługowej.

Cały teren inwestycji wyposażony w elementy małej architektury jak ławki parkowe, kosze na śmieci.

ławka - typu parkowego

siedzisko - drewniane , podstawa stalowa

wymiary 188x74 cm

wysokość 82 cm

ławka zgodna z projektem planu zagospodarowania

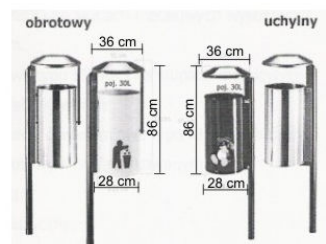


kosz na śmieci - systemowy,

wymiary średnica pokrywy - daszka 36 cm

średnica kosza 28 cm, h = 86 cm

kosz zgodny z projektem planu zagospodarowania



Teren wokół kompleksu budynków Techno-Parku oświetlony za pomocą lamp parkowych.

Na terenie nieutwardzonym należy wykonać trawniki z siewu.

Na terenie inwestycji projektuje się wykonanie nasadzeń z następujących gatunków roślin:

- jarząb szwedzki – 16szt,
- głóg pośredni – 13szt,
- forsycja pośrednia – 4szt,
- brzoza brodawkowata – 12 szt,
- tuja brabant – 29 szt.

Nie przewiduje się wygradzania terenu.

Na terenie prowadzi się niezbędne przyłącza mediów związane z funkcjonowaniem Techno-Parku. Włączenie do sieci odbywa się na terenie objętym inwestycją, a dotyczy to przyłączy:

- wodociągowego,
- kanalizacji sanitarnej,
- kanalizacji deszczowej,

ARCHIMEDIA ul. Wolsztyńska 4 60-361 Poznań tel./fax (061) 867 17	PROJEKT BUDYNKÓW W MIEJSKIEJ STREFIE ROZWOJU TECHNO-PARKU W EŁKU PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ/PODMIEJSKIEJ	STRONA 7
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	OPIS TECHNICZNY PROJEKT WYKONAWCZY	

– złącza kablowo-pomiarowego (energetycznego).

Przyłącze wodociągowej umożliwia zasilanie obiektu z miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji burzowej, kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków bytowych i technologicznych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

Na terenie projektuje się dodatkowo budowę stacji transformatorowej wraz z agregatem prądotwórczym dla potrzeb kompleksu Techno-Parku.

Na terenie zlokalizowano 2 hydranty 80 służące celom przeciwpożarowym, hydranty zasilane z miejskiej sieci wodociągowej, hydranty zlokalizowane przy obu wjazdach na teren inwestycji.

4. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania terenu.

Powierzchnia terenu objętego inwestycją = 19.757,00 m² = 100,00%
dla I etapu inwestycji

Powierzchnia zabudowy	=	2.148,15 m ²	=	10,87%
w tym obiektów małej architektury	=	30,00 m ²	=	0,02%

Powierzchnia utwardzona	=	5.508,84 m ²	=	27,88%
w tym drogi wewnętrzne	=	3.422,83 m ²	=	17,32%
w tym chodniki i podesty	=	1.350,01 m ²	=	6,83%
w tym miejsca parkingowe	=	736,00 m ²	=	3,73%

Powierzchnia biologicznie czynna	=	12.100,01 m ²	=	61,25%
----------------------------------	---	--------------------------	---	--------

Powierzchnia terenu objętego inwestycją = 19.757,00 m² = 100,00%
dla I etapu inwestycji

Powierzchnia zabudowy	=	2.808,20 m ²	=	14,21%
w tym obiektów małej architektury	=	30,00 m ²	=	0,02%

Powierzchnia utwardzona	=	5.759,89 m ²	=	29,15%
w tym drogi wewnętrzne	=	3.684,88 m ²	=	18,64%
w tym chodniki i podesty	=	1.339,01 m ²	=	6,78%
w tym miejsca parkingowe	=	736,00 m ²	=	3,73%

Powierzchnia biologicznie czynna	=	11.189,00 m ²	=	61,25%
----------------------------------	---	--------------------------	---	--------

ARCHIMEDIA ul. Wolsztyńska 4 60-361 Poznań tel./fax (061) 867 17	PROJEKT BUDYNKÓW W MIEJSKIEJ STREFIE ROZWOJU TECHNO-PARKU W EŁKU PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ/PODMIEJSKIEJ	STRONA 8
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	OPIS TECHNICZNY PROJEKT WYKONAWCZY	

Spełniony zatem zostaje warunek określony w MPZP mówiący o konieczności nieprzekroczenia powierzchni zabudowy w stosunku 50% powierzchni terenu, oraz zachowania 20% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

5. Ochrona konserwatorska.

Obszar objęty inwestycją nie podlega ochronie konserwatorskiej, jak również nie znajduje się na obszarze chronionym kulturowo ani w strefie jego oddziaływania.

6. Wpływ eksploatacji górniczej.

Obszar przeznaczony pod realizację inwestycji nie znajduje się na obszarze występowania szkód górniczych czy obszarze na których mogą potencjalnie występować zagrożenia związane z osuwaniem się mas ziemnych.

7. Przewidywane zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników.

Istniejący teren objęty opracowaniem, jak również gotowa inwestycja nie stwarzają zagrożenia dla środowiska oraz przyszłych użytkowników.

Zagrożenia mogące powstać w trakcie realizacji inwestycji wskazano w informacji o planie BIOZ.

Realizacja inwestycji polegającej na budowie Techno-Parku uzyskała decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji.

Opracowanie:

.....
mgr inż arch. Krzysztof Janus

.....
mgr inż. arch. Arkadiusz Nowak

ARCHIMEDIA ul. Wolsztyńska 4 60-361 Poznań tel./fax (061) 867 17	PROJEKT BUDYNKÓW W MIEJSKIEJ STREFIE ROZWOJU TECHNO-PARKU W EŁKU PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ/PODMIEJSKIEJ	STRONA 9
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	OPIS TECHNICZNY PROJEKT WYKONAWCZY	

8. Zestawienie dołączonych rysunków.

Nr rysunku	Treść rysunku	Skala
P-01	Projekt zagospodarowania terenu	1:500
P-02	Plansza zbiorcza sieci	1:500
P-03	Ośłona śmietnikowa	1:25