

**OPIS TECHNICZNY**  
**Opis techniczny**  
**do projektu zagospodarowania terenu**  
**w ramach zmiany sposobu użytkowania lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym na**  
**pomieszczenia biurowe**  
**przy ul. Jagiellońskiej 61 w Bydgoszczy dz. nr 158/16, 158/13, (droga 158/15) obr. 178**

## **1. KARTA INFORMACYJNA**

- 1.1. INWESTYCJA: Zmiana sposobu użytkowania lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym na pomieszczenia biurowe.
- 1.2. ADRES INWESTYCJI: Bydgoszcz ul. Jagiellońska 61  
działka nr: 158/13, 158/16, 158/15 obr. 178
- 1.3. INWESTOR: Miasto Bydgoszcz z siedzibą przy ul. Jezuickiej 2 w Bydgoszczy
- 1.4. PRACOWNIA AUTORSKA DOKUMENTACJI:  
BAUPOL Sp. z o.o  
85 – 758 Bydgoszcz, ul. Przemysłowa 14a

### 1.5. INFORMACJE O INWESTYCJI.

- |        |   |   |
|--------|---|---|
| 1.5.1. | Powierzchnia działki opracowania:   | - 2 917,00 m <sup>2</sup>               |
| 1.5.2. | Powierzchnia zabudowy łączna:   | - 288,50 m <sup>2</sup>                 |
| 1.5.3. | Powierzchnia dróg, chodników, parkingów w granicach działki Inwestora łączna: | - 1564,50 m <sup>2</sup>                |
| 1.5.4. | Powierzchnia tarasu:  | - 62,00 m <sup>2</sup>                  |
| 1.5.5. | Powierzchnia zieleni:   | - 1002,00 m <sup>2</sup> –<br>34%       |
| 1.5.6  | Liczba kondygnacji budynku  | - 3 nadziemne                           |
| 1.5.7  | Kubatura budynku:   | - 4 800 m <sup>3</sup>                  |
| 1.5.8  | Liczba miejsc postojowych:  | - 45 w tym 2 dla osoby niepełnosprawnej |

## **1.0 KARTA INFORMACYJNA**

### **1.1. DANE POWIERZCHNIOWO-KUBATUROWE:**

Maksymalna długość budynku:	~26,00 m
Maksymalna szerokość budynku:	~14,00 m
Maksymalna wysokość budynku:	~ 9,75 m
Powierzchnia użytkowa łączna:	624,93 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy łączna:	288,50 m <sup>2</sup>
Kubatura:	4 800 m <sup>3</sup>
Ilość pokoi biurowych:	14 sztuk
Ilość pracowników:	33 osoby

## **2. REFERAT AUTORSKI**

### **2.1. PODSTAWA OPRACOWANIA.**

- obowiązujący plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego terenu "Skrzetusko - Łużycka" w Bydgoszczy.
- wizja w terenie;
- obowiązujące normy i normatywy;

## **2.2. ZGODNOŚĆ ZAGOSPODAROWANIA TERENU Z OBOWIAZUJĄCYM MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

Inwestycja na działce nr ew. 158/13, 158/16, 158/15 jest zgodna z obowiązującym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, zatwierdzonym Uchwałą Nr LXV/995/10 Rady m. Bydgoszczy z dn. 28 kwietnia 2010 r.

Teren inwestycji, oznaczony w/w planie miejscowym symbolem **34.MW/U** przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową.

Niniejszy projekt zagospodarowania terenu realizuje ustalenia zawarte w planie miejscowym dotyczące :

- przeznaczenia terenu,
- warunków kształtowania zabudowy i zieleni,
- istniejących zewnętrznych sieci infrastruktury technicznej.

## **2.3. OPIS TERENU OBJĘTEGO PROJEKTEM ZAGOSPODAROWANIA (STAN ISTNIEJĄCY)**

### **2.3.1. Lokalizacja i granice terenu.**

Teren objęty projektem zagospodarowania (działka nr ew. 158/13, 158/16) znajduje się przy ul. Jagiellońskiej.

Granice terenu lokalizacji istniejącego budynku podlegającego zmianie funkcji wyznaczają :

- od północy : działka nr ew. 158/1, 156 przeznaczona pod zabudowę usługową z zakresu oświaty - obecnie zabudowana budynkiem szkolnym wraz z budynkami towarzyszącymi.
- od wschodu : działki nr ew. 157/5, 157/6  
działka nr 157/5 - częściowo zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,  
działka nr 157/6 - działka budowlana nie zabudowana (częściowo zabudowana tymczasowymi budynkami gospodarczymi)
- od południa : działka nr ew. 259 – ulica Jagiellońska,
- od zachodu : działka nr ew. 159/4 - zabudowana budynkiem hotelowym wraz z placem parkingowym terenowym.

### **2.3.2. Własność terenu.**

Teren, objęty zagospodarowaniem terenu jest własnością Gminy Bydgoszcz w zarządzie Administracji Domów Miejskich ADM Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Śniadeckich 1 w Bydgoszczy.

### **2.3.3. Konfiguracja terenu.**

Teren inwestycji ogólnie jest płaski z lekkim spadkiem w kierunku południowym. Obecnie działka 158/13 przeznaczona pod plac parkingowy stanowi nie zurbanizowany teren. Działka nr 158/15 przeznaczona jest na drogę dojazdową.

### **2.3.4. Istniejące zagospodarowanie kubaturowe i uzbrojenie techniczne terenu.**

Teren lokalizacji inwestycji (działka 158/13) porośnięty jest trawą, drzewami, krzewami. Na działce nr 158/16 znajduje się obecnie budynek mieszkalny 3 kondygnacyjny. Przez teren przebiega doziemna instalacja zewnętrzna elektryczna, gazowa, kanalizacyjna oraz wodociągowa.

### **2.3.5. Istniejąca zielen.**

Teren inwestycji jest obecnie porośnięty trawą, na którym występuje zieleń wysoka w postaci drzew oraz niska w postaci pojedynczych krzewów.

#### **2.4. OPIS PROGRAMU INWESTYCJI.**

Na pełen zakres inwestycji składają się następujące elementy zagospodarowania:

- realizacja zmiany funkcji budynku mieszkalnego wielorodzinnego na budynek biurowy.
- układ drogowy wewnętrzny wraz z miejscami parkingowymi, małą architekturą, ogrodzeniem terenu,
- doziemna instalacja zewnętrzna: elektryczna - oświetlenie terenu,
- przyłącza tj. elektryczne, wod/kan, pozostają bez zmian,
- odrębnym opracowaniem objęte zostanie przyłącze ciepłownicze msc oraz przyłącze teletechniczne (światłowód).

#### **2.5. OPIS PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ PROJEKTOWYCH.**

##### **2.5.1. Koncepcja przestrzenna zagospodarowania działki.**

Zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym terenu, projekt zagospodarowania zakłada wyraźne rozdzielanie przestrzenne.

W otoczeniu istniejącego budynku podlegającemu zmianie funkcji zaprojektowano teren utwardzony jako plac parkingowy z powierzchnią przeznaczoną pod zieleń (trawę i krzewy ozdobne) uwzględniając istniejący drzewostan.

Zjazd na teren lokalizacji oparty został na istniejącym zjeździe z ul. Jagiellońskiej po przez działkę 158/15.

##### **2.5.2. Komunikacja.**

Zjazd na działkę odbywa się wg dotychczasowych zasad od strony południowej z ul. Jagiellońskiej. Zaprojektowany układ drogowy zapewnia pełną obsługę komunikacyjną terenu pod kątem potrzeb zabudowy usługowej. Biorąc pod uwagę, że jest to zmiana funkcji istniejącego budynku a nie projektowana nowa zabudowa na terenie inwestycji wyznaczono 45 miejsc parkingowych na istniejącym utwardzonym gruncie. Liczba stanowisk postojowych dla samochodów uwzględnia zapisy obowiązującego planu miejscowego oraz wymagany wskaźnik min. liczby miejsc postojowych dla funkcji budynku tj. min. 15 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej - zalecane 28 m.p. dla obiektów administracyjno - biurowych.

##### **2.5.4. Zieleń .**

Na terenie inwestycji przewidziano urządzenie trawników oraz pozostawienie istniejących drzew. Wycinie podlegają drzewa owocowe.

#### **2.6. PROJEKTOWANE UZBROJENIE TERENU.**

W ramach inwestycji przewiduje się wykonanie następujących instalacji doziemnych:

- doziemnej instalacji zewnętrznej oświetlenia terenu,

Opracował :

arch. Krzysztof Faleńczyk  
nr upr. KKOKK IA 25/2005  
specjalność: architektoniczna bez ograniczeń