

TEMAT:	OPRACOWANIE DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ PRZEBUDOWY BYŁEGO „HOTELU SUWALSZCZYŻNA” NA CELE ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ SAMORZĄDOWEJ oraz REMONTU DACHU I ELEWACJI PRZYLEGLĘGO BUDYNKU SOK, i PROJEKT BUDYNKU TOALET PUBLICZNYCH		
TOM	I - PRZEBUDOWA BYŁEGO „HOTELU SUWALSZCZYŻNA” NA CELE ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ SAMORZĄDOWEJ		
INWESTOR:	MIASTO SUWAŁKI UL. MICKIEWICZA 1, 16-400 SUWAŁKI		
ADRES INWESTYCJI:	16-400 SUWAŁKI, UL. T. NONIEWICZA 71 A		
	JEDNOSTKA EWIDENCYJNA MIASTO SUWAŁKI	OBRĘB Nr 05	NR EW DZIAŁEK 11030/3, 11033/1, 11034/1, 11035/1, 11036/1, 11037/1, 11041/8, 11041/9, 11041/11, 11041/12, 12378, 12379
STADIUM OPRACOWANIA	<b>PROJEKT BUDOWLANY</b>		

JEDNOSTKA PROJEKTOWA	plan3D ADRIAN BOGUTCZAK 90-562 Łódź, ul. Łąkowa 3/5, tel/fax 0-42 292-06-00, biuro@plan3D.com.pl
----------------------	---

*Oświadczam, że projekt budowlany sporządzony jest zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami oraz zasadami wiedzy technicznej, ponadto został wykonany zgodnie z celem, jakiemu ma służyć. (Wymagane zgodnie z art.20 ust.4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane z późniejszymi zmianami)*

BRANŻA:		UPRAWNIENIA BUD NR	DATA	PODPIS
ARCHITEKTURA	PROJEKTANT: mgr inż. arch. Adrian Bogutczak	37/LOOKK/2010	05.2013	
	SPRAWDZAJĄCY: mgr inż. arch. Ewa Dąbrowska	132/94/WŁ	05.2013	

OPRACOWANIE ZAWIERA	<b>PROJEKT BUDOWLANY – ZAGOSPODAROWANIE TERENU</b>
---------------------	--

Niniejsza praca wykonana jest zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi oraz normami i zostaje wydana jako kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć. Rozwiązania zawarte w niniejszym opracowaniu stanowią własność projektanta i mogą być stosowane, powielane oraz udostępniane osobom trzecim jedynie na podstawie pisemnego zezwolenia lub zawartej umowy w/w właścicieli z zastrzeżeniem wszystkich skutków prawnych.

DATA OPRACOWANIA	MAJ 2013 r.
------------------	-------------

## SPIS TREŚCI

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	3
1. Przedmiot inwestycji.....	3
1.1. Określenie zakresu .....	3
1.2. Kolejność realizacji projektu .....	3
1.3. Podstawa opracowania: .....	3
2. Istniejący stan zagospodarowania terenu .....	3
2.1. Określenie stanu .....	3
2.2. Charakterystyka terenu: .....	3
2.3. Komunikacja:.....	4
Dojazd do działki zapewnia od ulicy Noniewicza. ....	4
2.4. Infrastruktura: .....	4
2.5. Adaptacje i rozbiórki: .....	4
3. Planowany sposób zagospodarowania terenu:.....	4
4. Zestawienie powierzchni terenu .....	5
5. Ograniczenia ekologiczne - mała uciążliwość dla środowiska .....	5
6. Informacje dotyczące ustaleń ochronnych działki .....	5
7. Wpływ eksploatacji górniczej na działkę .....	5
9. Zagrożenia dla środowiska oraz zdrowia użytkowników .....	5
10. Sposób postępowania z masami ziemnymi i innymi odpadami wytworzonymi podczas prac budowlanych	6
11. Inne .....	6
.....	.....

## PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

---

### 1. Przedmiot inwestycji

---

#### 1.1. Określenie zakresu

---

Przedmiotem opracowania jest projekt przebudowy byłego „Hotelu Suwalszczyzna” na cele administracji publicznej samorządowej oraz remontu dachu i elewacji przyległego budynku SOK, i projekt budynku toalet publicznych, który został podzielony na etapy.

W tym etapie zakresem opracowania jest przebudowy byłego „Hotelu Suwalszczyzna” na cele administracji publicznej samorządowej

#### 1.2. Kolejność realizacji projektu

---

Inwestycja będzie realizowana etapowo:

**- I ETAP - PRZEBUDOWA BYŁEGO „HOTELU SUWALSZCZYNA” NA CELE ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ SAMORZĄDOWE**

**- II ETAP - REMONTU DACHU I ELEWACJI PRZYLEGŁEGO BUDYNKU SOK**

**- III ETAP - PROJEKT BUDYNKU TOALET PUBLICZNYCH**

#### 1.3. Podstawa opracowania:

---

Umowa z Inwestorem

Uzgodnienia z Inwestorem dokonywane na bieżąco w trakcie projektowania.

Plan zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, Uchwała nr XLVIII/448/2010

Program funkcjonalno - użytkowy

Aktualne Polskie Normy i przepisy prawne w tym techniczno – budowlane.

Opinie i uzgodnienia z zakresu ochrony przeciwpożarowej, bhp, warunków higieniczno-sanitarnych itp.

Ekspertyza techniczna dotycząca stanu ochrony przeciwpożarowej

### 2. Istniejący stan zagospodarowania terenu

---

#### 2.1. Określenie stanu

---

Działka nr ew. 11030/3, 11033/1, 11034/1, 11035/1, 11036/1, 11037/1, 11041/8, 11041/9, 11041/11, 11041/12, 12378, 12379 znajduje się w Suwałkach przy ul. T. Noniewicza 71/71A.

Na działce znajduje się istniejące budynki Hotelu Suwalszczyzna, Budynek SOK-u które tworzą zwarty obiekt wzdłuż ul Noniewicza, znajduje się tam jeszcze od stacje transformatorowa i mała architektura stróżówka i śmietnik.

Działka posiada dostęp komunikacyjny od strony ul Noniewicza . Wjazd prowadzi wewnętrzny utwardzony i parkingi.

Pozostałą części działki znajduje się urządzona zieleń istniejąca niska i wysoka.

#### 2.2. Charakterystyka terenu:

---

Różnica poziomów terenu – różnice terenu istniejące wynosi około 1m i pozostaje bez zmian.

Zanieczyszczenia wód powierzchniowych i gruntowych - nie ma

Materiały odpadowe na terenie - nie ma

Ograniczenia ekologiczne - mała uciążliwość dla środowiska

Drzewa / zadrzewienia – drzewa i krzewy istniejące. Projekt przewiduje przesadzenie pięciu drzew i dwóch krzewów, nowe miejsca zaznaczone na projekcie zagospodarowania. Drzewa te nie mają jeszcze 10lat.

### 2.3. Komunikacja:

---

*Droga dojazdowa do działki*

Dojazd do działki zapewnia od ulicy Noniewicza.

*Wejścia i wjazdy*

Na teren działki prowadzi jeden istniejący wjazd, od ulicy Noniewicza.

Do Zespołu Budynków prowadzą dwa główne wejścia i nowo projektowane wejście do restauracji wszystkie od strony ul. Noniewicza. W budynkach są jeszcze cztery wyjścia ewakuacyjne i dwa gospodarcze. Dodatkowo jedno wejście prowadzi do projektowanych w piwnicy toalet, wentylatorni i archiwum.

Wjazd na działkę istniejący od strony południowej prowadzący na wewnętrzny parkingi.

Miejsca parkingowe

Teren od strony zachodniej działek jest urządzony a część utwardzona jest przeznaczona na parking

### 2.4. Infrastruktura:

---

Elektryczność - podłączenie istniejące do sieci miejskiej zwiększenie mocy

Woda użytkowa –podłączenie istniejące do sieci miejskiej

Odprowadzenie ścieków – podłączenie istniejące do sieci miejskiej

Co – z sieci miejskiej

### 2.5. Adaptacje i rozbiórki:

---

Na działce poza budynkiem hotelowym znajdują się śmietnik i stacja transformatorowa jak i stróżówka.

Śmietnik zostaje wyburzony i wybudowany w nowym miejscu, zgodnie z rysunkiem projektu zagospodarowania. Stróżówka zostaje rozebrana.

### 3. Planowany sposób zagospodarowania terenu:

---

Budynek Hotelu po przebudowie będzie spełniał nową funkcję jako budynek administracji publicznych, zaś budynek SOK-u nadal będzie spełniał tą samą funkcję.

Przebudowa hotelu dotyczy wszystkich kondygnacji.

W piwnicy zostały zaprojektowane toalety publiczne, archiwum, magazyn broni, pomieszczenia pomocnicze i zmienia swoją lokalizację węzeł cieplny. Projekt węzła cieplnego w osobnym opracowaniu.

Na parterze większą część zajmuje restauracja która jest poza zakresem opracowania projektowane jest tylko do niej nowe wejście, którego schody zgodnie z planem miejscowym są z licowane z ścianą budynku. Część projektowana parteru to recepcja i dwa pokoje biurowe.

Na pozostałych piętrach zostały zaprojektowane pokoje biurowe, pomieszczenia higieniczno-sanitarne i pomocnicze, dodatkowo na pierwszym piętrze zaprojektowano pokój wiceprezydenta, sekretariat z aneksem i sale konferencyjną.

W budynku na piętrach zostały zaprojektowane toalety dla niepełnosprawnych, zaś dostęp do wszystkich pięter dla osób niepełnosprawnych jest zapewniony przez platformę.

Do budynku hotelu zostaje dobudowane pomieszczenie na agregaty i czerpnia do napowietrzania klatki schodowej.

Remont budynku SOK-u będzie dotyczył tylko elewacji i dachu.

Na terenie projektowany jest nowy budynek toalet publicznych, który został usytuowany w południowej części opracowywanego terenu, wejście do niego jest od strony południowej, a przed nim znajduje się utwardzony plac.

Teren działki jest ogrodzony, tylko na fragmencie następuje demontaż ogrodzenia w części południowej i jest projektowany nowy przebieg.

W nowym miejscu projektowany jest śmietnik w północno-wschodniej części działki.

Teren działki został urządzony z dostosowaniem odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w ilości 45szt i zachowaniem przepisowego bilansu powierzchni.

### **Komunikacja na terenie posesji i droga pożarowa**

Dojazd do działki odbywa się istniejącym zjazdem z drogi publicznej ul. Noniewiczza  
Wewnątrz terenu jest urządzony w dużej mierze utwardzony. Funkcje drogi pożarowej spełnia ul. Noniewiczza i ul. Chłodna. W tym rejonie znajduje się trzy istniejący hydrant pożarowy jeden przy ul. Noniewiczza a dwa przy wewnętrznym placu. Projekt nie przewiduje ingerencji w zastany układ drogowy wewnątrz terenu z wyjątkiem dodatkowych parkingów w miejscu śmietnika i placu przed toaletami. W nowoprojektowanym ogrodzeniu od strony południowej na wysokości budynku toalet należy przewidzieć furtkę..

### **Zapewnienie dostępu dla niepełnosprawnych**

Warunki korzystania przez osoby niepełnosprawne poruszające się na w inwalidzkich:

Dostęp do budynku jest zapewniony przez pochylnie od strony parkingów .

W budynku dodatkowo zaprojektowano platformę dla zapewnienia osobą niepełnosprawnym dostępu do wszystkich pięter.

Do budynku SOK-u wejście jest z poziomu terenu, zaś na schodach zamontowana jest platforma.

Wejście do budynku Toalet jest bezpośrednio z powierzchni terenu.

### **Sieci i przyłącza**

Przyłącza na podstawie warunków ( przyrzeczenia) i umów gestorów poszczególnych sieci.

Projekt przewiduje obsługę budynku w ramach przełożenia istniejących przyłączy i przewiduje się przeniesienie węzła CO do innego pomieszczenia w piwnicy, na podstawie odrębnej dokumentacji wykonanej przez dostawcę ciepła wg. odrębnego opracowania.

Projekty instalacji poszczególnych branż wg opracowań branżowych.

## **4. Zestawienie powierzchni terenu**

---

Powierzchnia działki	100,0 %	4 858,83 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy	30,9 %	1 500,64 m <sup>2</sup>
Powierzchnia utwardzone	48,4 %	2 351,07 m <sup>2</sup>
Powierzchnia czynna biologicznie	20,7 %	1 007,12 m <sup>2</sup>

## **5. Ograniczenia ekologiczne - mała uciążliwość dla środowiska**

---

Drzewa / zadrzewienia – drzewa i krzewy istniejące. Projekt przewiduje przesadzenie pięciu drzew i dwóch krzewów, nowe miejsca zaznaczone na projekcie zagospodarowania. Drzewa te nie mają jeszcze 10lat.

## **6. Informacje dotyczące ustaleń ochronnych działki**

---

Budynek SOK-u jest wpisany do rejestru zabytków nr rej. 1066. Budynek z drugiej połowy XIX wieku

## **7. Wpływ eksploatacji górniczej na działkę**

---

Wpływ eksploatacji górniczej na działkę - nie dotyczy omawianego terenu.

## **9. Zagrożenia dla środowiska oraz zdrowia użytkowników**

---

Projektowana przebudowy budynku nie zmienia dotychczasowej funkcji użytkowania terenu. Elementy zagospodarowania terenu zostały zaprojektowane i mają być wykonane w taki sposób i z takich materiałów, że nie stanowią zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników i sąsiadów. Ścieki sanitarne i deszczowe odprowadzane będą do kanalizacji miejskiej.

#### 10. Sposób postępowania z masami ziemnymi i innymi odpadami wytworzonymi podczas prac budowlanych

---

Wytworzone odpady przekazywane będą specjalistycznym firmom posiadającym stosowne zezwolenie w zakresie zbierania, transportu, odzysku lub unieszkodliwiania odpadów.

#### 11. Inne

---

Nie ma innych zagadnień.

**PROJEKT ZOSTAŁ WYKONANY ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYM PLANEM  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SUWAŁK,  
Uchwała nr XLVIII/448/2010**

Projektował:  
mgr inż. arch. Adrian Bogutczak,  
upr. do proj. b.o. 37/LOOKK/2010

Sprawdziła:  
mgr inż. arch. Ewa Dąbrowska  
upr. do proj. b.o. 132/94/WŁ