TEMAT:	OPRACOWANIE DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ PRZEBUDOWY BYŁEGO „HOTELU SUWALSZCZYZNA” NA CELE ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ SAMORZĄDOWEJ oraz REMONTU DACHU I ELEWACJI PRZYLEGŁEGO BUDYNKU SOK, i PROJEKT BUDYNKU TOALET PUBLICZNYCH
TOM	**III - PROJEKT BUDYNKU TOALET PUBLICZNYCH**
INWESTOR:	MIASTO SUWAŁKI UL. MICKIEWICZA 1, 16-400 SUWAŁKI
ADRES INWESTYCJI:	16-400 SUWAŁKI, UL. T. NONIEWICZA 71

JEDNOSTKA EWIDENCYJNA	OBRĘB	NR EW. DZIAŁEK
MIASTO SUWAŁKI	**Nr 05**	**11030/3, 11032/3, 11032/4 11033/1, 11034/1, 11035/1, 11036/1, 11037/1, 11041/8, 11041/9, 11041/11, 11041/12, 12378, 12379**

STADIUM OPRACOWANIA	**PROJEKT BUDOWLANY**
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	PROJEKT ZAGOSPDAROWANIA TERENU

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.

II SPIS RYSUNKÓW

PB	ARCHITEKTURA	
PZ-1	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1:500

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 remont dachu i elewacji przyległego budynku SOK.

1.2. Kolejność realizacji projektu

Inwestycja będzie realizowana etapowo:

- I ETAP - PRZEBUDOWA BYŁEGO „HOTELU SUWALSZCZYZNA" 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 istniejąc wjazdy, 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 funkcje jako budynek administracji publicznych, zaś budynek SOK-u nadal będzie spełniał tą samą funkcje.
Przebudowa hotelu dotyczy wszystkich kondygnacji.
W piwnicy zostały zaprojektowane toalety publiczne, archiwum, magazyn broni, pomieszczenia pomocnicze i zmienia swoją lokalizacje węzeł cieplny. Projekt węzła cieplnego w osobnym opracowaniu.
Na parterze większą części 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 placyk.
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. Noniewicza
Wewnątrz terenu jest urządzony w dużej mierze utwardzony. Funkcje drogi pożarowej spełnia ul. Noniewicza i ul. Chłodna. W tym rejonie znajduje się trzy istniejący hydrant pożarowy jeden przy ul. Noniewicza a dwa przy wewnętrznym placu. Projekt nie przewiduje ingerencji w zastany układ drogowy wewnątrz terenu z wyjątkiem dodatkowych parkingów w miejscu śmietnika i placyk przed toaletami. W nowoprojektowany ogrodzeniu od strony południowe 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 m²
Powierzchnia zabudowy	30,9 %	1 500,64 m²
Powierzchnia utwardzone	48,4 %	2 351,07 m²
Powierzchnia czynna biologicznie	20,7 %	1 007,12 m²

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 maja 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