|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 | I - PRZEBUDOWA BYŁEGO „HOTELU SUWALSZCZYZNA” 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 | **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 BUDOWLANY – ZAGOSPODAROWANIE 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. |

**SPIS TREŚCI**

[PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU 4](#_Toc361140533)

[1. Przedmiot inwestycji 4](#_Toc361140534)

[1.1. Określenie zakresu 4](#_Toc361140535)

[1.2. Kolejność realizacji projektu 4](#_Toc361140536)

[1.3. Podstawa opracowania: 4](#_Toc361140537)

[2. Istniejący stan zagospodarowania terenu 4](#_Toc361140538)

[2.1. Określenie stanu 4](#_Toc361140539)

[2.2. Charakterystyka terenu: 4](#_Toc361140540)

[2.3. Komunikacja: 5](#_Toc361140541)

[Dojazd do działki zapewnia od ulicy Noniewicza. 5](#_Toc361140542)

[2.4. Infrastruktura: 5](#_Toc361140543)

[2.5. Adaptacje i rozbiórki: 5](#_Toc361140544)

[3. Planowany sposób zagospodarowania terenu: 5](#_Toc361140545)

[4. Zestawienie powierzchni terenu 6](#_Toc361140546)

[5. Ograniczenia ekologiczne - mała uciążliwość dla środowiska 6](#_Toc361140547)

[6. Informacje dotyczące ustaleń ochronnych działki 6](#_Toc361140548)

[7. Wpływ eksploatacji górniczej na działkę 6](#_Toc361140549)

[9. Zagrożenia dla środowiska oraz zdrowia użytkowników 7](#_Toc361140550)

[10. Sposób postępowania z masami ziemnymi i innymi odpadami wytworzonymi podczas prac budowlanych 7](#_Toc361140551)

[11. Inne 7](#_Toc361140552)

# 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 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