



AM ARCHITEKCI arch. Agata Katuszonek

ul. Kard. S. Wyszyńskiego 15 lok.15, 10-457 Olsztyn

tel. +48 502 047 645 e-mail: biuro@amarchitekci.olsztyn.pl

Nazwa elementu projektu budowlanego: PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY		EGZ. NR
Nazwa zamierzenia budowlanego: DOBUDOWA DO BUDYNKU HANDLOWO-USŁUGOWEGO (HOTELOWEGO) WIATROLĄPU, PRZEBUDOWA TARASU ZEWNĘTRZNEGO, WYKONANIE POCHYLNI DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH, PRZEBUDOWA POLEGAJĄCA NA POWIĘKSZENIU OTWORÓW OKIENNYCH NA POTRZEBY OTWORÓW DRZWIOWYCH		
Nazwa obiektu budowlanego: BUDYNEK HANDLOWO-USŁUGOWY		
Adres obiektu budowlanego: DZ. NR 314/6, 315/15, 315/6, 315/7 UL. 1 MAJA 57, 11-130 ORNETA OBR. GEOD. ORNETA, GM. ORNETA		
Kategoria obiektu budowlanego:	XIV	
Inwestor: PIOTR BUTKIEWICZ UL. 1 MAJA 11-130 ORNETA		
Branża	Imię, nazwisko, specjalność, nr uprawnień budowlanych	Podpis
Architektura	mgr inż. arch. AGATA A. KATUSZONEK spec. architektoniczna do proj. bez ograniczeń upr. bud. Bł-PdOKK/128/2009	
Olsztyn, kwiecień 2024 r.		
Starostwo Powiatowe w Lidzbarku Warmińskim Wydział Budownictwa i Architektury		

spis treści PAB

Strona tytułowa	1
Spis treści	2
Oświadczenie projektantów	3
I część opisu architektoniczno-budowlanego	4-25
II część opisu architektoniczno-budowlanego	
CZĘŚĆ RYSUNKOWA	26-31
Rys. nr A-1 Rzut parteru - fragment	
Rys. nr A-2 Przekrój	
Rys. nr A-3 Elewacja zachodnia	
Rys. nr A-4 Elewacje	


OŚWIADCZENIE

Zgodnie z przepisem art.34 ust. 3d pkt.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawa budowlanego oświadczam, że

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO:

**ROZBUDOWA BUDYNKU HANDLOWO-USŁUGOWEGO (HOTELOWEGO)
O WIATROŁAP, PRZEBUDOWA TARASU ZEWNĘTRZNEGO ORAZ WYKONANIE
POCHYLNI DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH**

w wyżej wymienionym zakresie, dotyczący zamierzenia budowlanego został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej

OBIEKT:	BUDYNEK HANDLOWO-USŁUGOWY
ADRES INWESTYCJI:	DZ. NR 315/15, 315/6, 315/7, 314/6 OBR. GEOD. ORNETA GMINA ORNETA Identyfikator działki: 280905_4.0001.315/15; 280905_4.0001.315/6; 280905_4.0001.315/7; 280905_4.0001.314/6
INWESTOR:	PIOTR BUTKIEWICZ UL. 1 MAJA 11-130 ORNETA
KATEGORIA OBIEKTU	XIV
Projektował :	
Architektura:	mgr inż. arch. Agata Anna Katuszonek upr. nr Bł-PdOKK/128/2009 upr. budowlane w specjalności architektonicznej bez ograniczeń 

OLSZTYN, kwiecień 2024 r.

Starostwo Powiatowe
w Lidzbarku Warmińskim
Wydział Budownictwa i Architektury

Spis treści

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY – CZĘŚĆ OPISOWA.....	7
1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego.....	7
2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego	7
3. Układ przestrzenny i forma architektoniczna	7
4. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego	7
a) Wysokość, długość, szerokość, średnica.....	7
b) Liczba kondygnacji	8
c) inne dane niż wskazane w lit. a-d niezbędne do stwierdzenia zgodności usytuowania obiektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej.....	8
5. Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia.....	8
6. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych.....	8
7. Liczba lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku, dnia 13 grudnia 2006 r (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), w tym osób starszych.....	8
8. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku, dnia 13 grudnia 2006 r, w tym osoby starsze	8
9. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie pod względem:.....	9
d) zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych	9
e) emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się	9
f) rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów	9
g) właściwości akustycznych oraz emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się	9
h) wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne	9
10. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło.....	9
a) Oszacowanie rocznego zapotrzebowania na energię użytkową do ogrzewania, wentylacji, przygotowania ciepłej wody użytkowej.....	9
b) Obliczenia optymalizacyjno – porównawcze dla wybranych systemów zaopatrzenia w energię.....	9
c) Wyniki analizy porównawczej.....	10

11. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej	10
12. Informacja o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem	10
13. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, stosownie do zakresu projektu	10
PROJEKT ARCHITEKTONICZNO- BUDOWLANY CZĘŚĆ RYSUNKOWA	13
Nr, nazwa i skala rysunku	

Rys. nr A-1 Rzut parteru - fragment

Rys. nr A-2 Przekrój

Rys. nr A-3 Elewacja zachodnia

Rys. nr A-4 Elewacje

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY – CZĘŚĆ OPISOWA

OPIS TECHNICZNY

DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO

**ROZBUDOWA BUDYNKU HANDLOWO-USŁUGOWEGO (HOTELOWEGO) O WIATROŁAP,
PRZEBUDOWA TARASU ZEWNĘTRZNEGO ORAZ WYKONANIE POCHYLNI DLA OSÓB
NIEPEŁNOSPRAWNYCH**

DZ. NR 314/6, 315/15, 315/6, 315/7, 314/6

UL. 1 MAJA 57

OBR. GEOD. ORNETA, GM. ORNETA

1. RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Rodzaj obiektu budowlanego – budynek handlowo-usługowy (hotelowy)

Kategoria obiektu budowlanego – XIV.

2. ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU BUDOWLANEGO

Projektuje się dobudowę do budynku handlowo-usługowego (hotelowego) wiatrołapu, przebudowę tarasu zewnętrznego, wykonanie pochylni dla osób niepełnosprawnych oraz przebudowę otworów okiennych na otwory drzwiowe, skąd będzie odbywać się bezpośredni dostęp do restauracji.

3. UKŁAD PRZESTRZENNY I FORMA ARCHITEKTONICZNA

Projektowany wiatrołap posiada prostą bryłę na rzucie prostokąta, dobudowaną do budynku hotelowego. Dach wiatrołapu zaprojektowano jako kolebkowy, który nawiązywać ma formą do dachu nad głównym wejściem. Projektuje się pokrycie dachu z dachówki papy dachówkowej. Projektowany wiatrołap jest murowany, wykończony płytkami elewacyjnymi (cegła). Wejścia do wiatrołapu – ślusarka aluminiowa wypełniona szkłem bezpiecznym.

4. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OBIEKTU BUDOWLANEGO

a) Wysokość, długość, szerokość, średnica

Wymiary wyłącznie projektowanego wiatrołapu:

- kubatura – $39,47\text{m}^3$
- powierzchnia użytkowa – $6,93\text{ m}^2$
- wysokość – 4,41 m
- długość - 3,60 m
- szerokość - 2,58 m

Wiatrołap (część poza obrysem budynku):

Wiatrołap (część poza obrysem budynku):

Starostwo Powiatowe
w Lidzbarku Warmińskim
Wydział Budownictwa i Architektury

- kubatura budynku handlowo-usługowego zwiększyła się o – 39,47m³
- powierzchnia użytkowa zwiększyła się o – 6,93 m²

b) Liczba kondygnacji

Liczba kondygnacji budynku handlowo-usługowego (hotelowego)

- nadziemnych: 3 (parter, piętro, poddasze użytkowe)
- podziemnych: 1

c) inne dane niż wskazane w lit. a-d niezbędne do stwierdzenia zgodności usytuowania obiektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej

Nie dotyczy.

5. OPINIA GEOTECHNICZNA ORAZ INFORMACJA O SPOSOBIE POSADOWIENIA

Na podstawie dokumentacji archiwalnej stwierdzono że poziomie posadowienia obiektu występują grunty w postaci glin piaszczystych o IL = 0.35 i piasków gliniastych o ID=0.4

Sposób posadowienia - Projektowany wiatrołap posadowiony będzie na ławach fundamentowych żelbetowych o szerokości 50cm i wysokości 30cm. Zbrojenie podłużne 4#12, strzemiona #6 co 25cm Beton C20/25.

6. LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

Liczba lokali użytkowych – 1

Liczba lokali mieszkalnych – nie projektuje się

7. LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH DOSTĘPNYCH DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 1 KONWENCJI O PRAWACH OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH, SPORZĄDZONEJ W NOWYM JORKU, DNIA 13 GRUDNIA 2006 R (DZ. U. Z 2012 R. POZ. 1169 ORAZ Z 2018 R. POZ. 1217), W TYM OSÓB STARSZYCH

– nie dotyczy

8. OPIS ZAPEWNIENIA NIEZBĘDNYCH WARUNKÓW DO KORZYSTANIA Z OBIEKTÓW UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ I MIESZKANIOWEGO BUDOWNICTWA WIELORODZINNEGO PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE, O KTÓRYCH MOWA W ART. 1 KONWENCJI O PRAWACH OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH, SPORZĄDZONEJ W NOWYM JORKU, DNIA 13 GRUDNIA 2006 R, W TYM OSOBY STARSZE

Projektowana dobudowa nie będzie wpływać na pogorszenie warunków korzystania z obiektu hotelowego i restauracji przez osoby niepełnosprawne, głównie poruszające się na wózku inwalidzkim. Po wykonaniu robót budowlanych, będzie zapewniony dostęp do budynku poprzez projektowaną pochylnię w części północnej. Zapewniono przestrzeń manewrową o wymiarach 1,50 m x 1,50m przed oraz w projektowanym wiatrołapie. Dostęp do części hotelowej – przez projektowany wiatrołap.

Sanitariat dla osób niepełnosprawnych w istniejącym hotelu – bez zmian.

9. PARAMETRY TECHNICZNE OBIEKTU BUDOWLANEGO CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW OBIEKTU BUDOWLANEGO NA ŚRODOWISKO I JEGO WYKORZYSTANIE ORAZ NA ZDROWIE LUDZI I OBIEKTY SĄSIEDNIE POD WZGLĘDEM:

- d) zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych**

Nie dotyczy odprowadzania ścieków. Wody opadowe z dachu projektowanego wiatrołapu – rurami spustowymi na nawierzchnię tarasu zewnętrznego.

- e) emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się**

Zamierzenie budowlane nie wprowadza do środowiska zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych

- f) rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów**

Nie dotyczy.

- g) właściwości akustycznych oraz emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się**

Zamierzenie budowlane nie powoduje nadmiernego wprowadzania hałasu, emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń.

- h) wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne**

Zamierzenie budowlane nie wpływa negatywnie na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne. Przyjęte rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne ograniczają wpływ zamierzenia budowlanego na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi. Nadmiar mas ziemnych będzie zagospodarowany na terenie inwestycji.

10. ANALIZA TECHNICZNYCH, ŚRODOWISKOWYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI REALIZACJI WYSOCE WYDAJNYCH SYSTEMÓW ALTERNATYWNYCH ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ I CIEPŁO

- a) Oszacowanie rocznego zapotrzebowania na energię użytkową do ogrzewania, wentylacji, przygotowania ciepłej wody użytkowej**

Bez zmian.

- b) Obliczenia optymalizacyjno – porównawcze dla wybranych systemów zaopatrzenia w energię**

Nie dotyczy.

c) Wyniki analizy porównawczej

Ze względu na charakter projektowanej zabudowy – nie dotyczy.

11. ANALIZA TECHNICZNYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA URZĄDZEŃ, KTÓRE AUTOMATYCZNIE REGULUJĄ TEMPERATURĘ ODDZIELNIE W POSZCZEGÓLNYCH POMIESZCZENIACH LUB W WYZNACZONEJ STREFIE OGRZEWANEJ

Ze względu na charakter projektowanej zabudowy – nie dotyczy.

12. INFORMACJA O ZASADNICZYCH ELEMENTACH WYPOSAŻENIA BUDOWLANO-INSTALACYJNEGO, ZAPEWNIAJĄCYCH UŻYTKOWANIE OBIEKTU BUDOWLANEGO ZGODNIE Z PRZEZNACZENIEM

Nie dotyczy

13. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPÓŻAROWEJ, STOSOWNIE DO ZAKRESU PROJEKTU

a) Informacje o powierzchni wewnętrznej, wysokości i liczbie kondygnacji

Liczba kondygnacji : budynku hotelowego - 3 kondygnacje nadziemne, częściowo podpiwniczony.

Wymiary wyłącznie projektowanego wiatrołapu:

- kubatura – 39,47m³
- powierzchnia użytkowa – 6,93 m²
- wysokość – 4,41 m
- długość - 3,60 m
- szerokość - 2,58 m

Wiatrołap (część poza obrysem budynku):

kubatura budynku handlowo-usługowego zwiększyła się o – 39,47m³

powierzchnia użytkowa zwiększyła się o – 6,93 m²

b) charakterystyka zagrożenia pożarowego, w tym informacje o parametrach pożarowych materiałów niebezpiecznych pożarowo oraz zagrożeniach wynikających z procesów technologicznych, a także w zależności od potrzeb - charakterystyka pożarów przyjętych do celów projektowych

W budynku nie przewiduje się składowania substancji palnych oraz materiałów klasyfikowanych jako niebezpieczne pożarowo w rozumieniu przepisów przeciwpożarowych (Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów), takich jak gazy palne, ciecze łatwopalne o temperaturze zapłonu poniżej 55°C, materiały pirotechniczne, wybuchowe itp.

W budynku nie przewiduje się prowadzenia żadnych procesów technologicznych.

c) informacje o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania

Budynek usługowy – ZL I

d) informacje o kategorii zagrożenia ludzi oraz przewidywanej liczbie osób na każdej kondygnacji, a także w pomieszczeniach, których drzwi ewakuacyjne powinny otwierać się na zewnątrz pomieszczeń

Kategoria zagrożenia ludzi ZL I – zamieszkania zbiorowego.

e) informacje o podziale na strefy pożarowe

Jedna strefa pożarowa.

f) maksymalna gęstość obciążenia ogniowego poszczególnych stref pożarowych PM wraz z warunkami przyjętymi do jej określenia

Nie dotyczy.

g) informacje o klasie odporności pożarowej oraz odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia przez elementy budowlane

Budynek handlowo – usługowy (hotelowy) zaliczony do kat. I zagrożenia ludzi, klasy B odporności pożarowej.

h) informacje o występowaniu materiałów wybuchowych oraz zagrożenia wybuchem, w tym pomieszczeń zagrożonych wybuchem

Nie występują.

i) informacje o warunkach i strategii ewakuacji ludzi lub ich uratowania w inny sposób, uwzględniające liczbę i stan sprawności osób przebywających w obiekcie

Bez zmian.

j) informacje o doborze urządzeń przeciwpożarowych oraz innych instalacji i urządzeń służących bezpieczeństwu pożarowemu wraz z określeniem zakresu i celu ich stosowania

Bez zmian.

k) informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego do prowadzenia działań ratowniczych, w tym informacje o punktach poboru wody do celów przeciwpożarowych, nasadach służących do zasilania urządzeń gaśniczych i innych rozwiązaniach przewidzianych do tych działań oraz dźwigach dla ekip ratowniczych i prowadzących do nich dojściach

Nie są wymagane.

l) informacje o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o parametrach wpływających na odległości dopuszczalne

Od strony północno-zachodniej odległość budynku od granicy działki wynosi od 0,36m do 0,69m.

Od strony południowej ściana budynku znajduje się na granicy działki.

m) informacje o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej zastosowanych na podstawie zgody, o której mowa w art. 6c pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, w zakresie rozwiązań objętych projektem architektoniczno-budowlanym

Nie występują, nie są wymagane.

Opracowała:

mgr inż. arch. Agata A. Katuszonek

upr. bud. do proj. bez ograniczeń w specjalności architektonicznej

Bł-PdOKK/128/2009



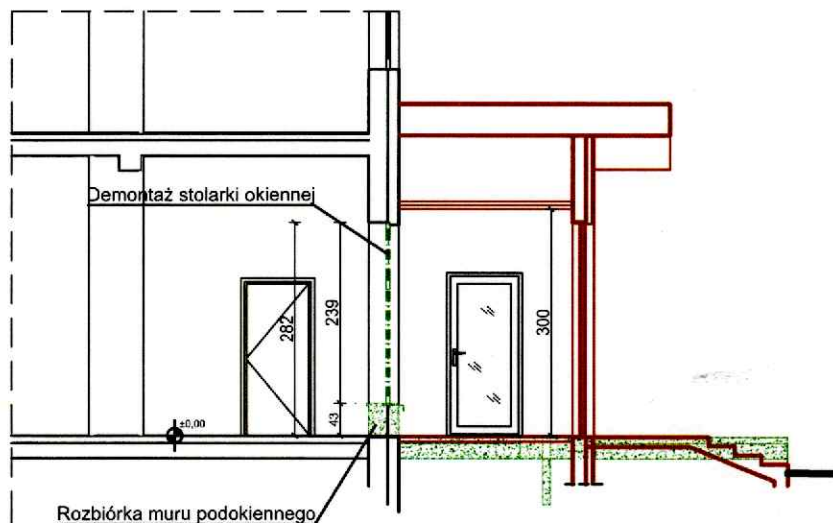
PROJEKT ARCHITEKTONICZNO- BUDOWLANY CZĘŚĆ RYSUNKOWA

Rys. nr A-1 Rzut parteru - fragment

Rys. nr A-2 Przekrój

Rys. nr A-3 Elewacja zachodnia

Rys. nr A-4 Elewacje

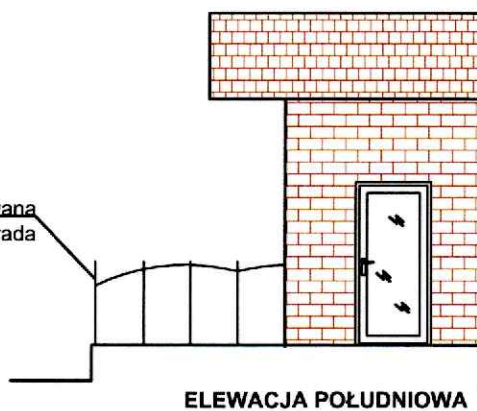


- Ściany istniejące
 Rozbiórki
 Elementy projektowane

Starostwo Powiatowe
 w Lidzbarku Warmińskim
 Wydział Budownictwa i Architektury

		AM ARCHITEKCI arch. Agata Katuszonek ul. Kard. S. Wyszyńskiego 15 lok. 15, 10-457 Olsztyn tel. 502 047 645, email: biuro@amarchitekci.olsztyn.pl www: amarchitekci.olsztyn.pl	
nazwa obiektu:	BUDYNEK HOTELOWY		
adres inwestycji:	UL. 1-go MAJA 57 11-130 ORNETA	data:	marzec
tytuł rysunku:	PRZEKRÓJ stan projektowany		2024
branża:	ARCHITEKTURA	skala:	1:100
stadium:	PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY		
projektował:	mgr inż. arch. AGATA A. KATUSZONEK		nr rysunku:
	BI-PDOKK/128/2009 upr.do projektowania w spec. architektonicznej bez ograniczeń		2-A
Prawa autorskie zastrzeżone			

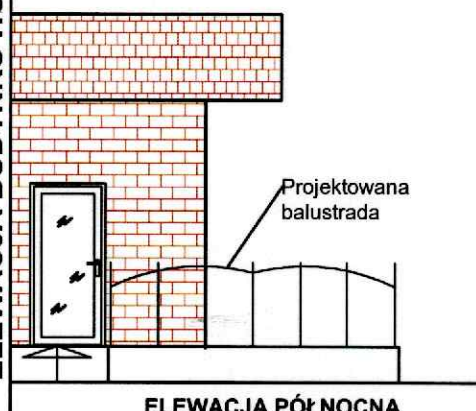
Projektowana
balustrada



ELEWACJA POŁUDNIOWA

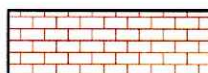
ELEWACJA BUDYNKU HOTELOWEGO

ELEWACJA BUDYNKU HOTELOWEGO



ELEWACJA PÓŁNOCNA

Starostwo Powiatowe
w Lidzbarku Warmińskim
Wydział Budownictwa i Architektury



Płytki klinkierowe

RAL 7016 Ślusarka drzwiowa aluminiowa,
balustrada



Papa dachówkowa



AM ARCHITEKCI arch. Agata Katuszonek
ul. Kard. S. Wyszyńskiego 15 lok. 15, 10-457 Olsztyn
tel. 502 047 645, email: biuro@amarchitekci.olsztyn.pl
www: amarchitekci.olsztyn.pl

nazwa obiektu:	BUDYNEK HOTELOWY		
adres inwestycji:	UL. 1-go MAJA 57 11-130 ORNETA	data:	marzec 2024
tytuł rysunku:	ELEWACJE stan projektowany	skala:	1:100
branża:	ARCHITEKTURA	nr rysunku: 4-A	
stadium:	PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY		
projektował:	mgr inż. arch. AGATA A. KATUSZONEK	nr upr. bud.:	BI-PDOKK/128/2009
upr. do projektowania w spec. architektonicznej bez ograniczeń			

Prawa autorskie zastrzeżone