



## A/ PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

# MICHAŁ OTOMAŃSKI

PROJEKTOWANIE  
ARCHITEKTONICZNE

KONTO: 5010205558111142436000047; tel. 601268386; fax.(42)2093287; [michalotomanski@architekci.pl](mailto:michalotomanski@architekci.pl) ; [www.michalotomanski.pl](http://www.michalotomanski.pl)

PROJEKTOWANIE ARCHITEKTONICZNE MICHAŁ OTOMAŃSKI 93-347 Łódź, ul. Leszczyńskiej 20/17; NIP 727-149-26-45; REGON 472228329

**PROJEKT BUDOWLANY PRZEBUDOWY, ROZBUDOWY I NADBUDOWY BUDYNKU KINOTEATRU „WŁÓKNIARZ” WRAZ Z PRZEBUDOWĄ SALI WIDOWISKOWEJ ORAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ŁĄCZĄCEGO MIEJSKIE CENTRUM INFORMATYCZNO-BIBLIOTECZNE Z KINOTEATREM „WŁÓKNIARZ” W RAMACH PROJEKTU REWITALIZACYJNEGO CENTRUM MIASTA TOMASZOWA MAZ.**

**OBIEKT:** BUDYNEK KINOTEATRU „WŁÓKNIARZ” w Tomaszowie Mazowieckim, przy ul. Ignacego Mościckiego 6, dz. 271/1, 271/3, 271/4, 272, 266, 268, 269 obr. 12

**INWESTOR:** Gmina Miasto Tomaszów Mazowiecki, ul. P.O.W. 10/16, 97-200 Tomaszów Mazowiecki

**PROJEKTANCI:**

ARCHITEKTURA: Projektant: **mgr inż. arch. Michał Otomański upr. bud. nr 43/01/WŁ** w specjalności architektonicznej bez ograniczeń

INST. SANITARNE Projektant: **mgr inż. Mirosław Tomala upr. bud. nr 122/97/WŁ** w spec. instal. i sieci sanitarnych bez ograniczeń

INST. ELEKTR.: Projektant: **mgr inż. Agnieszka Pietrzykowska upr. bud. nr 67/01/WŁ** w spec. instalacji, sieci i urządzeń elektrycznych

DROGI: Projektant: **techn. Roman Tyrlik upr. bud. nr 326/88/WŁ**, w zakresie dróg i mostów kołowych.

**mgr inż. Marek Brodowski upr. bud. nr 280/Sz/86** w kontr.- inżynierijnej w zakresie dróg

**MAJ 2013r.**

BIURO SPECJALIZUJE SIĘ W:  
PROJEKTOWANIU BUDYNKÓW UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ,  
WIELORODZINNYCH, PRZEMYSŁOWYCH, JEDNORODZINNYCH  
OPRACOWANIACH Z ZAKRESU URBANISTYKI I ARCHITEKTURY,  
PROJEKTOWANIU BUDYNKÓW I ICH OTOCZENIA ORAZ  
WYSTROJACH I STYLIZACJI WNĘTRZ.

## **A/ PROJEKT ZAGOSODAROWANIA TERENU - CZĘŚĆ OPISOWA.**

1. Przedmiot inwestycji,
  - Podstawa opracowania,
2. Istniejący stan zagospodarowania terenu,
  - Przeznaczenie terenu,
  - Warunki urbanistyczno – architektoniczne,
  - Obsługa komunikacyjna,
  - Istniejąca zieleń,
  - Omówienie przewidywanych zmian,
3. Projektowane zagospodarowanie terenu,
  - Główne założenia i rozwiązania projektowe zagospodarowania terenu,
  - Projektowana obsługa komunikacyjna,
  - Projektowana zieleń wysoka i niska,
  - Sieci i przyłącza uzbrojenia terenu,
  - Ukształtowanie terenu,
  - Wytyczne i zagadnienia ochrony przeciwpożarowej,
4. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania terenu,
5. Dane informujące, czy teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, jest wpisany do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
6. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na teren zamierzenia budowlanego,
7. Informację i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia,
8. Inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych,
  - Warunki dostępności dla osób niepełnosprawnych,

## **A/ PROJEKT ZAGOSODAROWANIA TERENU - CZĘŚĆ RYSUNKOWA.**

<i><b>nazwa rysunku</b></i>	<i><b>skala</b></i>	<i><b>nr rysunku</b></i>
1. Projekt zagospodarowania terenu – plansza zbiorcza	1:500	01
2. Plan drzew przeznaczonych do wycinki	1:500	01W
3. Plan nasadzeń rekompensacyjnych – projekt zieleni	1:500	01R

## **A/ PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU - CZĘŚĆ OPISOWA**

### **1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.**

Przedmiotem opracowania jest projektowana przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejącego budynku Kinoteatru „Włókniarz” w Tomaszowie Mazowieckim wraz z przebudową sali kinowo-teatralnej oraz zagospodarowaniem terenu działek 271/1, 271/3 i 272. Niniejszy projekt budowlany jest opracowaniem obrazującym cały zakres przedmiotowych robót budowlanych przewidzianych do realizacji przedmiotowej inwestycji oraz nie jest objęty podziałem na etapy.

#### **• PODSTAWA OPRACOWANIA.**

- Projekt budowlany opracowany w 2010r przez ten sam skład zespołu projektantów i sprawdzających pracowni Projektowanie Architektoniczne Michał Otomański.
- Umowa nr KWI.272.2.111.2012 z dnia 01.10.2012r, oraz aneksy nr 1, nr 2 i nr 3.
- Protokoły z posiedzeń i spotkań z Inwestorem,
- Inwentaryzacja fotograficzna stanu istniejącego,
- Aktualna mapa sytuacyjno - wysokościowa dla celów projektowych w skali 1:500,
- Uzgodnienia i decyzje gestorów sieci oraz zarządców dróg,
- Uprawnomocniona decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu BAM.6733.51.2012.KB z dnia 28.01.2013 r. wydana przez Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego, wraz z załącznikiem graficznym stanowiącym jej integralną część.

#### **Przedmiot zamówienia:**

Opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej na podstawie projektu budowlanego opracowanego w maju 2010r. przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynku Kinoteatru „Włókniarz” wraz z przebudową sali widowiskowej oraz zagospodarowaniem terenu w Tomaszowie Mazowieckim w ramach programu Rewitalizacji Centrum Miasta.

#### **Zakres zamówienia obejmuje:**

Przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynku Kinoteatru „WŁÓKNIARZ” w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Ignacego Mościckiego 6, wraz z zagospodarowaniem terenu z zieleńcami, śmietnikiem, parkingiem dla 58 samochodów oraz wewnętrznymi instalacjami infrastruktury technicznej, wody, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, oświetleniem terenu oraz rozbiórkę istniejących budynków gospodarczych a także wycinką drzew. Dokumentacja została opracowana w oparciu o projekt wykonany w maju 2010r. z wykorzystaniem wykonanych opracowań. Dokumentacja dotyczy całego budynku oraz zagospodarowania terenu, w zakresie określonym w decyzji o warunkach zabudowy. Elewacja frontowa podlega ochronie i jej przebudowa została uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oddział w Piotrkowie Trybunalskim.

### **2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU.**

Teren przeznaczony dla realizacji inwestycji położony jest w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Marszałka Ignacego Mościckiego 6. Budynek objęty opracowaniem obecnie w części trzykondygnacyjnej funkcjonuje jako biurowy o różnorodnych funkcjach - biblioteka miejska, oddział Urzędu Miasta, restauracja, administracja i w części parterowej oficyny funkcjonuje jako kinoteatr. Budynek jest w dobrym stanie technicznym i wg ekspertyzy technicznej konstrukcyjnej wykonanej na potrzeby projektu może pełnić zakładaną w zleceniu funkcję. Przebudowa istniejącego budynku ma na celu dostosowanie jego pomieszczeń do nowych funkcji jak i obowiązujących przepisów a także poprzez nowoczesne wykończenie do obowiązujących standardów materiałowych.

Budynek położony jest w zwartej pierzei ulicy Ignacego Mościckiego a jego parterowa część z salą kinową w oficynie. Oficyna jest dostępna od strony ul. T. Kawki poprzez dojścia piesze jak również utwardzenia i dojazd a także poprzez dwa zjazdy z tej ulicy. Lokalizacja w tak zwartej zabudowie śródmieścia Tomaszowa Mazowieckiego ogranicza możliwości swobody projektowej rozbudowy i nadbudowy oraz przebudowy obiektu. Budynek podlega ochronie zabytków na podstawie Ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw<sup>1</sup> (Dz. U. z dnia 5 maja 2010 r.) i jest wpisany w Gminnej Ewidencji zabytków Miasta Tomaszowa Mazowieckiego. Dom pod adresem ul. Ignacego Mościckiego 6 figuruje jako obiekt odnowiony z zachowaniem zabytkowego charakteru, architektonicznych motywów dekoracyjnych i rzeźbiarskich na elewacji, Zabudowa towarzysząca to oficyny kamienic miejskich i budynki gospodarcze, garaże w większości przeznaczone do rozebrania. Teren jest płaski z niewielkim nachyleniem w kierunku południowym. Wjazd na teren poprzez dwa zjazdy z ul. T. Kawki objęte opracowaniem w części drogowej. Istniejący zjazd pochylnią od strony ul. I. Mościckiego pozostaje bez zmian.

• **PRZEZNACZENIE TERENU,**

Teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Użytkowanie terenu jest zgodne z jego przeznaczeniem, zabudowa usługowa. Zmianie podlegają parametry techniczne istniejącego terenu – miejsca postojowe, układ komunikacji, infrastruktura techniczna.

• **WARUNKI URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNE,**

Obiekt istniejący podlegający przebudowie, rozbudowie i nadbudowie.

Linia zabudowy nie ulega zmianą od frontu ul. I. Mościckiego.

Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- powierzchnia zabudowy – do 40%
- udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 12%

Wskaźniki wymagane są zachowane.

• **OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA,**

Istniejący zjazd i dojście pochylnią z ul. I. Mościckiego na wewnętrzny dziedziniec. Wejście główne elewacji frontowej dostępne z chodnika ul. I. Mościckiego. Budynek wymaga drogi pożarowej, której rolę spełnia w chwili obecnej ul. I. Mościckiego. Główna obsługa pożarowa od strony ul. T. Kawki, dwoma projektowanymi zjazdami na teren inwestycji pełniącymi rolę zjazdu i wyjazdu. Na terenie projektuje się parking dla 58 samochodów osobowych w tym 3 miejsca dla osób niepełnosprawnych. Od strony nowego zagospodarowania terenu projektuje się chodniki i dojścia piesze i pieszo-jezdne do wejść do budynku. Projektowana zieleń niska i trawniki będą stanowiły dopełnienie architektury budynku. Potrzeby parkingowe zostaną zapewnione zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy.

Przed budynkiem projektuje się także utwardzony plac z elementami małej architektury realizowanej jako ławki, kosze, zieleń oraz oświetlenie.

• **ISTNIEJĄCA ZIELEŃ.**

Działka porośnięta jest zielenią wysoką w części przewidzianą do wycięcia ze względu na kolizje z projektowanymi elementami zagospodarowania terenu a także ze względu na zły stan zdrowotny zadrzewienia – szczegóły poszczególnych gatunków drzew i krzewów pokazano w inwentaryzacji zieleni stanowiącym integralną część z projektem budowlanym. Wycinkę drzew pokazano na rysunku nr 01W oraz w uzyskanej decyzji na wycinkę drzew Wydziału Ochrony Środowiska Starostwa Powiatowego w Tomaszowie Mazowieckim.

**Dobór gatunków nasadzeń rekompensacyjnych:**

Proponuje się następujące elementy układów roślinnych:

- zieleń wysoką; drzewa o naturalnych pokrojach kolumnowych, kulistych o tej samej wysokości;

- zielen średnią; grupy krzewów liściastych o formie naturalnej;
- trawniki

Materiał roślinny powinien być zdrowy i dostatecznie dojrzały, (drzewa- Sadzonki I klasy, o obwodach nie mniejszych niż 8cm) by zapewnić szybki efekt oraz ochronę przed zniszczeniem – zdeptaniem, złamaniem.

#### Zestawienie materiału roślinnego

N R	Nazwa gatunkowa – Polska /łacińska	Ilość sztuk
	<b>DRZEWIA LIŚCIASTE</b>	
1	Klon pospolity odm kulista – Acer platanoides ‘Globosum’	40
	<b>Razem</b>	<b>40</b>
	<b>KRZEWY LIŚCIASTE</b>	
2	Pęcherznica kalinolistna - Physocarpus opulifolius ‘Diabolo’	30
3	Pęcherznica kalinolistna - Physocarpus opulifolius ‘Luteus’	30
4	Taawuła japońska – Spiraea japonica ‘Goldmound’	20
	<b>Razem</b>	<b>80</b>

#### PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU TERENU,

Poprzez skromne rozmiary działek terenu inwestycji swoboda projektowa jest mocno ograniczona. W obrębie planowanej rozbudowy istniejącego budynku – wejść i dojść do budynku projektuje się utwardzone place stanowiące komunikację pieszą i pieszo-jezdną ukształtowane w sposób umożliwiający poruszanie się także osobom niepełnosprawnym. Główną zmianą w projektowanym zagospodarowaniu terenu będzie przeorganizowanie podwórka z budynkami gospodarczymi posesji przy ul. I. Mościckiego 8, oraz uwidocznienie elewacji oficyny przedmiotowego budynku od strony ul. T. Kawki.

#### ZAŁOŻENIA I ROZWIĄZANIA PROJEKTOWE ZAGOSPODAROWANIA TERENU,

1. Zmiana wizerunku estetycznego istniejącego budynku poprzez renowację elewacji i nową kolorystykę oraz rozbudowę a także rozbiórkę przystających komórek i wycinkę drzew.
2. Zmiana najbliższego otoczenia projektowanego budynku poprzez nowe elementy zagospodarowania terenu – komunikacje, zielen, elementy małej architektury.
3. Usprawnienie układu komunikacji pieszej i kołowej terenu działki – parking i przejazd.
4. Poprawa warunków odprowadzenia wód deszczowych ze względu na prawidłowe ukształtowanie terenu i kanalizację deszczową.

#### 3. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

Powierzchnie zabudowy

Powierzchnia zabudowy projektowanego kinoteatru - 1 316 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy budynku przy ul. I. Mościckiego 6 - 299 m<sup>2</sup>

**RAZEM – Powierzchnia zabudowy łącznie (34,7%) - 1 615 m<sup>2</sup>**

Powierzchnia utwardzonych dojazdów - 488 m<sup>2</sup>

Powierzchnia parkingów i dojazdów - 1 901 m<sup>2</sup>

**RAZEM – Powierzchnie utwardzone łącznie (51,3%) - 2 389 m<sup>2</sup>**

**Powierzchnia biologicznie czynna (14%) - 650 m<sup>2</sup>**

**RAZEM powierzchnia terenu opracowania - 4 654 m<sup>2</sup>**

**4. DANE INFORMUJĄCE, CZY TEREN, NA KTÓRYM JEST PROJEKTOWANY OBIEKT BUDOWLANY, JEST WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW ORAZ CZY PODLEGA OCHRONIE NA PODSTAWIE USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO,**

Budynek podlega ochronie zabytków na podstawie Ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw<sup>1</sup> (Dz. U. z dnia 5 maja 2010 r.) i jest wpisany w Gminnej Ewidencji zabytków Miasta Tomaszowa Mazowieckiego. Dom pod adresem ul. Ignacego Mościckiego 6 figuruje jako obiekt odnowiony z zachowaniem zabytkowego charakteru, architektonicznych motywów dekoracyjnych i rzeźbiarskich na elewacji. Ostatnie opracowania na temat ochrony nad zabytkami Tomaszowa Mazowieckiego np. w oparciu pn.: GMINNY PROGRAM OPIEKI NAD ZABYTKAMI DLA MIASTA TOMASZOWA MAZOWIECKIEGO NA LATA 2011-2014, potwierdzają stan zapisów dotyczących projektowanego budynku, który autor projektu uwzględniła w swoim opracowaniu.

**5. DANE OKREŚLAJĄCE WPLYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA TEREN ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO,**

Obiekt objęty opracowaniem nie znajdują się w rejonie eksploatacji górniczej.

**6. INFORMACJĘ I DANE O CHARAKTERZE I CECACH ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANEYCH I ICH OTOCZENIA,**

Obiekt objęty opracowaniem zarówno ze względu na przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, technologiczne, zastosowane materiały budowlane i wykończeniowe jak i na planowaną eksploatację nie będzie wywierał negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, higienę i zdrowie użytkowników oraz ich otoczenie (obiekty sąsiadujące). Z budynku nie będą usuwane ani emitowane agresywne ścieki, płyny, gazy, wibracje, odpady stałe, promieniowanie jonizujące i zakłócenia elektromagnetyczne.

**7. INNE KONIECZNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB ROBÓT BUDOWLANEYCH,**

**•Warunki dostępności dla osób niepełnosprawnych,**

Budynek, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jest dostępny dla osób niepełnosprawnych, a w szczególności poruszającym się na wózkach inwalidzkich poprzez:

- zastosowanie odpowiedniego ukształtowania chodnika przed wejściem głównym,
- zastosowania drzwi bez progów,
- zaprojektowania specjalnych stanowisk parkingowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
- dostosowaniu pomieszczeń ogólnych, sanitarnych i szatniowych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.
- zastosowanie windy przystosowanej do transportu osób niepełnosprawnych oraz windy poręczowej a także zastosowania podnośnika platformy umożliwiającego dostęp na scenę teatralną.

• **infrastruktura techniczna wewnętrznych instalacji na działkach:**

**- Kanalizacja sanitarna.**

Projektowana kanalizacja sanitarna odprowadzać będzie ścieki bytowo – gospodarcze z pomieszczeń higieniczno – sanitarnych i socjalnych zlokalizowanych wewnątrz budynku do sieci zewnętrznej. Projektowana kanalizacja sanitarna zewnętrzna wykonana będzie z typowych rur i kształtek PCW o średnicy Dn 0,16 po trasie istniejącego przyłącza kanalizacji sanitarnej. Szczegóły w projekcie branżowym.

**- Kanalizacja deszczowa**

Projektowana kanalizacja deszczowa odprowadzać będzie ścieki deszczowe z dachu budynku, terenów posesji i parkingów. Projektowana kanalizacja deszczowa wykonana będzie z rur i kształtek monolitycznych PCV SN 8 o średnicach Dn 0,11, 0,16, 0,20 i 0,30 m. Ścieki z dachów (poprzez czyszczaki) i z terenu (poprzez wpusty uliczne) odprowadzane będą do istniejącego kanału deszczowego 0,50 w ul. I. Mościckiego.

Projektowane studzienki inspekcyjne z osadnikiem należy wykonać wg systemu Wawin lub Kaczmarek o średnicy Dn 315 i Dn 1000 mm oraz z kręgów betonowych Dn 1200 mm. Szczegóły w projekcie branżowym.

**- Instalacja wody.**

Projektowana instalacja wody (oraz przyłącze) stanowić będzie jedyne źródło wody na cele bytowo gospodarcze i p. poż. dla w/w posesji – nie przewiduje się dodatkowego miejsca poboru wody. Projektuje się budowę nowego przyłącza od projektowanego wodociągu Dn 100 w ul. I. Mościckiego po trasie starego przyłącza. W miejscu włączenia przewiduje się montaż nasadą rurową z zasuwą klinową, bezgniazdową, z miękkim uszczelnieniem klina i bezdławicowym uszczelnieniem wrzeciona, z obudową zasuwy i skrzynką uliczną. Przyłącze wodne wykonane będzie z rur i kształtek PE HD SDR 11 PN 10 o średnicy 75/63 mm.

Przejście rurociągu przez ścianę fundamentową należy wykonać w rurze ochronnej o średnicy Dn 80 mm o dł. 100 cm.

Szczegóły w projekcie branżowym.

**Projektant:**

mgr inż. arch. Michał Otomański  
upr. bud. nr 43/01/WŁ  
w spec. architektonicznej bez ograniczeń  
Izba Archit. Lo 0207

**Sprawdzający:**

mgr inż. arch. Barbara Krupowczyk  
upr. bud. nr 431/87/WŁ  
w spec. architektonicznej bez ograniczeń  
Izba Archit. LO 0148

**Opracował :**

mgr inż. arch. Andrzej Kusztełak

mgr inż. arch. Łukasz Wilczak