

# **OPIS**

## **do projektu budowlanego przebudowy i adaptacji części budynku usługowego dla potrzeb CENTRUM REWITALIZACJI SPOŁECZNEJ, zlokalizowanego w Ełku przy ul. Kościuszki , na działce o numerze 1383/19.**

### **1. PODSTAWA OPRACOWANIA.**

- umowa z Inwestorem.
- wytyczne Inwestora.
- inwentaryzacja stanu istniejącego budynku, wykonana w ramach niniejszego opracowania
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego EŁK- BRAMA MAZUR”.

### **2. PRZEDMIOT INWESTYCJI ORAZ ZAKRES OPRACOWANIA.**

Przedmiotem opracowania jest przebudowa w ramach zmiany sposobu użytkowania budynku o funkcji usługowej , zlokalizowanego przy ulicy Kościuszki w Ełku, na działce nr 1383/19. Inwestorem jest Gmina Miasto Ełk.

Zakres opracowania obejmuje rozwiązania urbanistyczno-drogowe, architektoniczno-funkcjonalne oraz techniczno-materiałowe. w zakresie architektury i konstrukcji oraz przyłączy i instalacji urządzeń infrastruktury technicznej.

Projekt stanowić będzie podstawę do uzyskania przez Inwestora pozwolenia na budowę. Niniejsze opracowanie obejmuje południową część budynku , będącą własnością Gminy Miasta Ełk. Część północna jest własnością prywatną i nie jest objęta opracowaniem.

### **3. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU.**

Przedmiotowy budynek położony jest na terenie zabudowanym obiektami po byłej jednostce wojskowej, a obecnie użytkowany jest częściowo przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej oraz najemców prowadzących działalność usługową w zakresie motoryzacji.

Istniejące budynki pokoszarowe zostały wybudowane na przełomie XIX i XX wieku i były użytkowane jako budynki administracyjne, magazynowe, gospodarcze oraz mieszkalne dla żołnierzy.

Wszystkie obiekty zostały wzniesione w technologii tradycyjnej, posiadają dachy wysokie, kryte dachówką ceramiczną i elewacje z cegły klinkierowej.

Budynek , którego dotyczy opracowanie pełnił funkcję gospodarczo-magazynową i usytuowany jest prostopadle do ulicy Kościuszki..

Dostęp do terenu zapewniony jest z ulicy Kościuszki, poprzez drogi wewnętrzne na terenie przyległym do budynku. Od strony wschodniej powstało centrum handlowo-usługowe "Brama Mazur", a przedmiotowy budynek położony jest wzdłuż istniejącego parkingu obsługującego Multikono. Po południowej stronie przedmiotowego budynku zlokalizowany jest budynek pokoszowy , pełniący obecnie funkcję noclegowni w ramach Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Od strony zachodniej znajdują się budynki pokoszarowe, stanowiące obiekty dydaktyczne Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego.

Przedmiotowy teren jest w zasadzie płaski. Znajduje się tu kilka starych drzew liściastych. Na terenie objętym opracowaniem występują urządzenia podziemne i naziemne infrastruktury technicznej, niezbędne do zaopatrzenia projektowanego budynku w energię elektryczną, wodę, energię ciepłą oraz zapewniające odprowadzenie ścieków bytowych i wód opadowych.

#### **4. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU.**

Przedmiotowy budynek wybudowany został na przełomie XIX i XX wieku, jako fragment kompleksu zabudowy koszarowej. W początkowym okresie przedmiotowy obiekt użytkowany był jako budynek gospodarczy i stanowił stajnię dla koni. Budynek wybudowany został w technologii tradycyjnej - murowany z cegły ceramicznej. Budynek posiada wysokość jednej kondygnacji nadziemnej, jest niepodpiwniczony, posiada dach wysoki, kryty dachówką ceramiczną. Budynek był częściowo przebudowywany w drugiej połowie XX wieku. W ostatnim okresie budynek był użytkowany częściowo, jako obiekt usługowo-magazynowy.

Dostęp do budynku zapewniają wejścia usytuowane po zachodniej oraz południowej stronie budynku.

Ściany zewnętrzne oraz wewnętrzne budynku wymurowane zostały z cegły ceramicznej pełnej gr. 51cm i 25 cm.

Budynek posiada częściowo strop drewniany oparty na ścianach zewnętrznych oraz słupach żeliwnych wewnętrznych. Część środkowa budynku posiada strop kolebkowy Kleina, na belkach stalowych.

Budynek posiada dach wysoki o nachyleniu połaci od 58% do 112%. Konstrukcję dachu stanowi drewniana więźba dachowa – płatwiowo-kleszczowa. Krokwie mają wymiary 14x 14 cm, w rozstawie od 90cm do 100 cm. Krokwie oparte zostały na murlatach o wym. 18x18cm. oraz płatwiach o wymiarach 18x24cm. Część poddasza posiada ścianki kolankowe powiązane ze słupami głównymi kleszczami / 2x 8x20cm/ i dodatkowo usztywnione zastrzałami o przekroju 18x18cm. Słupy drewniane konstrukcji nośnej więźby mają wymiary 18x18cm. Poszycie dachu stanowią deski strugane gr.2,5 cm. Dach pokryty został dachówką ceramiczną esówką. Kominy wymurowane zostały z cegły ceramicznej pełnej.

Elewacja budynku wykonana została z cegły oraz kształtek ceramicznych.

Budynek posiada w większości nieczynne instalacje wewnętrzne. Budynek podłączony jest do sieci kanalizacji sanitarnej oraz wodociągowej i elektroenergetycznej.

#### **5. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU.**

Przebudowywany budynek pełnić będzie funkcję obiektu usługowego dla potrzeb CENTRUM REWITALIZACJI SPOŁECZNEJ. W ramach programu użytkowego przewidziano wydzielenie trzech odrębnych części funkcjonalnych budynku. Część położona w południowym fragmencie budynku pełnić będzie funkcję gastronomiczno-rozrywkową. Przewiduje się adaptację tej części na lokal usługowy – pub/klub z zapleczem gastronomicznym.

Część środkowa fragmentu objętego opracowaniem pełnić będzie funkcję terapeutyczną osób z problemami uzależnień. Część północna budynku pełnić będzie funkcję hostelu z miejscami noclegowymi dla 24 osób / 12 pokoi/.

Przewiduje się przebudowę i modernizację budynku.

Na terenie działki nr 1383/19, zaprojektowano stanowiska postojowe dla samochodów osobowych w ilości 26 w tym stanowisko dla osób niepełnosprawnych. Dostęp do parkingu możliwy będzie od strony ulicy Kościuszki, poprzez istniejący zjazd na działkę 1383/14.

Zaprojektowany układ komunikacji pieszo-jezdnej zapewni właściwą obsługę przedmiotowego obiektu.

Przebudowywany budynek będzie uzbrojony w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej i podłączony do sieci zewnętrznych, występujących na przedmiotowym terenie.

|   |                              |
|---|------------------------------|
| Powierzchnia działki nr 1383/19:                                      | <b>4263,18 m<sup>2</sup></b> |
| Powierzchnia zabudowy budynku adaptowanego:                           | <b>996,19 m<sup>2</sup></b>  |
| Powierzchnia zabudowy budynku istniejącego nie objętego opracowaniem: | <b>235,74 m<sup>2</sup></b>  |
| Powierzchnia projektowanych chodników, podjazdów, schodów zewn.:      | <b>613,32 m<sup>2</sup></b>  |
| Powierzchnia projektowanych dojazdów i parkingów:                     | <b>960,73 m<sup>2</sup></b>  |
| Powierzchnia zieleni niskiej urządzonej:                              | <b>995,68 m<sup>2</sup></b>  |
| Powierzchnie pozostające bez zmian:                                   | <b>461,52 m<sup>2</sup></b>  |

## **5. Program użytkowy i dane techniczne :**

- 5.1. Powierzchnia zabudowy części adaptowanej budynku - 996,19 m<sup>2</sup>  
5.2. Powierzchnia całkowita - 1978,50 m<sup>2</sup>  
5.3. Powierzchnia użytkowa budynku :
- powierzchnia w stanie istniejącym - 818,82 m<sup>2</sup>
  - powierzchnia projektowana - 1048,22 m<sup>2</sup>
  - w tym:
  - część A / gastronomia/ - 301,12 m<sup>2</sup>
  - część B / terapeutyczna/ - 286,86 m<sup>2</sup>
  - część C / hostel/ - 460,24 m<sup>2</sup>
  -
- 5.4. Kubatura - 7170,00 m<sup>3</sup>

## **7. OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTOWYCH.**

**W wyniku uzgodnień z Inwestorem przyjęto następujące rozwiązania projektowe:**

Adaptowany i przebudowywany budynek będzie pełnił funkcję : gastronomiczną – część A, terapeutyczną – część B, noclegową/ hostel/ - część B. Poddasze budynku nad częścią C zostanie adaptowane dla potrzeb hostelu, a pozostała część poddasza pozostanie nieużytkowa.

Budynek podłączony pozostanie do sieci zewnętrznych : wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci ciepłej oraz elektroenergetycznej.

W ramach przebudowy budynku przewiduje się:

- wymianę pokrycia dachu, wraz z częściową wymianą elementów więźby dachowej
- wykonanie nowych obróbek blacharskich oraz rur spustowych i rynien
- likwidację zbędnych lukarn dachowych i montaż okien połaciowych
- likwidację kominów dymowych i wentylacyjnych budynku
- naprawę elewacji budynku, poprzez uzupełnienie ubytków cegieł, wzmocnienie ścian, czyszczenie elewacji, izolację poziomą ścian zewnętrznych
- przebudowę pomieszczeń,
- wykonanie nowych wejść do budynku i przebudowę istniejących

- przebudowę istniejących otworów okiennych
- wymianę zewnętrznej- drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej na PCV – okna oraz drzwi aluminiowe
- wykonanie termomodernizacji, poprzez docieplenie od wewnątrz ścian zewnętrznych , posadzki na gruncie oraz stropu nad parterem i użytkowej części poddasza
- wykonanie nowych przyłączy do sieci ciepłej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej
- wykonanie wewnętrznych instalacji: centralnego ogrzewania, elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacji sanitarnej , wentylacji mechanicznej oraz teletechnicznych
- wykonanie nowej instalacji odgromowej oraz odprowadzenia wód opadowych

## **8. Ochrona ppoż.**

### **1. Klasyfikacja budynku:**

Budynek podzielony będzie na trzy części.

- część pierwsza „A” – ZL I - budynek niski.
- część druga „B” – ZL III - budynek niski.
- część trzecia „C” – ZL V – budynek niski (25 miejsc noclegowych)

### **2. Odporność pożarowa poszczególnych części budynku:**

- część pierwsza ZL I – „D” klasa odporności pożarowej
- część druga ZL III – „D” klasa odporności pożarowej.
- część trzecia ZL V – „C” klasa odporności pożarowej

### **3. Strefy pożarowe:**

- I strefa pożarowa ZL I o pow. 301,12m<sup>2</sup>
- II strefa pożarowa ZL III o pow. 286,86m<sup>2</sup>
- III strefa pożarowa ZL V o pow. 460,24m<sup>2</sup>

### **4. Odporność ogniowa elementów budowlanych**

a) Dla klasy „D”: Główna konstrukcja nośna R 30 (ściany, słupy, podciągi) – słupy stalowe (.żeliwne) zabezpieczone będą farbami ognioochronnymi do wymaganej odporności ogniowej. Alternatywnym rozwiązaniem może być ich obudowa wg systemu gwarantującego uzyskanie wymaganej odporności ogniowej. Podciągi stalowe, drewniana konstrukcja stropu nad parterem zostanie osłonięta sufitem podwieszanym o odporności EI30 według rozwiązań systemowych, gwarantujących uzyskanie w/w odporności ogniowej.

- konstrukcja dachu – bez wymagań.
- ściany zewnętrzne – EI30.
- ściany wewnętrzne – bez wymagań.
- przekrycie dachu – bez wymagań.

#### **b) Dla klasy „C” :**

- główna konstrukcja nośna (ściany, stropy, podciągi)
- konstrukcja dachu – R15
- strop nad parterem – REI60
- ściany zewnętrzne – EI30
- ściany zewnętrzne nośne – R60, EI30
- ściany wewnętrzne – EI15
- ściany wewnętrzne między pokojami noclegowymi oraz od strony dróg ewakuacyjnych – EI30
- przekrycie dachu – RE15-drewniana konstrukcja dachu i rodzaj przekrycia spełnia to wymaganie

#### **c) stropy i spoczniki – R60**

Wszystkie elementy drewniane konstrukcji budynku uodpornione będą do stopnia NRO

5. Warunki ewakuacyjne:

- długość przejść w pomieszczeniach nie przekracza dopuszczalnej wielkości 40m
  - długość dojsć ewakuacyjnych w części I przy jednym kierunku ewakuacji wynosi do 10m
  - długość dojsć ewakuacyjnych w części II nie przekracza dopuszczalnej długości 30m, w tym 20m na poziomej drodze ewakuacyjnej.
  - szerokość korytarza ewakuacyjnego wynosi 184cm
  - szerokość drzwi wyjściowych ewakuacyjnych z tej części wynosi 160cm (100+60)
  - drzwi ewakuacyjne z pomieszczeń otwierające się na drogę ewakuacyjną (na korytarz) wyposażone będą w samozamykacz
  - długość dojsć ewakuacyjnych dla strefy III przy jednym kierunku ewakuacji nie przekracza 10m
  - ewakuacyjna klatka schodowa w strefie III wyposażona będzie w urządzenia oddymiające, uruchamiane systemem wykrywania dymu według odrębnego opracowania na etapie wykonawstwa
6. Oświetlenie awaryjne – ewakuacyjne dotyczące dróg ewakuacyjnych według PN-EN1838 według odrębnego opracowania na etapie wykonawstwa.
7. W budynku nie występuje zagrożenie wybuchem oraz nie występują strefy zagrożenia wybuchem.
8. Budynek wyposażony będzie w ppoż. wyłącznik prądu elektrycznego.
9. Budynek wyposażony będzie w instalację odgromową wg PN-EN.
10. Hydranty wewnętrzne Ø 25 w całym budynku pokrywające swoim zasięgiem całość stref pożarowych (do 33m zasięg hydrantu)
11. Sprzęt gaśniczy wg wskaźnika 1 jednostka sprzętu o masie śr. gaśniczego 2kg lub 3dm<sup>3</sup> na każde 100m<sup>2</sup> strefy pożarowej.
12. Zaopatrzenie wodne do gaszenia pożaru w ilości 20dm<sup>3</sup>/sek zapewniają hydranty zewnętrzne dn 80 w odległości 11m i 54m
13. Droga pożarowa o szerokości min. 4,0m w odległości od 5,0 do 13,0m od budynku zakończona miejscem do zawracania pojazdów.

Opracował :

**mgr inż. arch. Witold J. Kowalczyk**