

OPIS PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

PROJEKT BUDOWLANY TERMOMODERNIZACJA BUDYNKU OŚRODKA KULTURY W SEJNACH

**16-500 Sejny, ul. 1 Maja 17
działka nr ewid. 904/1**

A. DANE OGÓLNE

1. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany termomodernizacji budynku Ośrodka Kultury w Sejnach w zakresie branży architektoniczno-konstrukcyjnej.

2. Podstawa opracowania

- a) Umowa zawarta z Miastem Sejny,
- b) Oryginalny projekt budynku wykonany we wrześniu 1966 r. przez Warszawskie Biuro Projektów Budownictwa Ogólnego, udostępniony w formie elektronicznej przez Ośrodek Kultury w Sejnach,
- c) Audyt energetyczny budynku sporządzony w marcu 2018 r. przez mgr inż. Mariusza Jagłowskiego zakończony opisem technicznym optymalnego wariantu przedsięwzięcia modernizacyjnego przewidzianego do realizacji,
- d) Inwentaryzacja architektoniczna budynku Ośrodka Kultury w Sejnach sporządzona w grudniu 2019 r. przez biuro Architektki Iwona Gierszewska z siedzibą w Olecku.
- e) Koncepcja architektoniczna termomodernizacji i przebudowy budynku Ośrodka Kultury w Sejnach sporządzona w grudniu 2019 r. przez biuro Architektki Iwona Gierszewska z siedzibą w Olecku.
- f) Obowiązujące aktualnie przepisy, ze szczególnym uwzględnieniem Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

B. STAN ISTNIEJĄCY

1. Lokalizacja działki:

Działka o numerze 904/1 zlokalizowana jest w centrum miasta Sejny. Od strony południowej graniczy z działkami na których zlokalizowano parking i głębinowe ujęcie wody, od zachodu z ulicą 1 Maja, od wschodu z terenami PGK Sejny i z rzeką Marychą, od północy zaś z działką dojazdową do PGK i z budynkiem Policji. Nieruchomość jest ogrodzona jedynie na granicy z terenami PGK.

2. Uwarunkowania prawne:

Działka objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Sejny – zgodnie z Uchwałą Nr III/10/06 Rady Miasta Sejny z dn. 28.12.2006 r. W MPZP teren z działką nr 904/1 określony został jako 11 U/O/K – tereny kultury i oświaty. Teren z działkami nr 905 i 906 na których zlokalizowano parkingi zakwalifikowano jako 10 MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. Zgodnie z MPZP teren położony jest w strefie „E” ochrony krajobrazu dla której obowiązują ustalenia określone w rozdziale 3 MPZP.

Działka i zlokalizowane na niej budynki nie jest objęta konserwatorską ochroną prawną, na podstawie art. 7 pkt 1 Ustawy z dn. 23.07.2003 r., o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego określono w rozdziale 3 MPZP.

3. Istniejące zagospodarowanie terenu:

Działka zabudowana jest budynkiem Ośrodka Kultury oraz usytuowanym w głębi działki niewielkim budynkiem o funkcji pomocniczej. Zagospodarowania działki dopełniają nawierzchnie utwardzone tworzące w połączeniu z zielenią wysoką niewielki plac pomiędzy budynkiem a ulicą 1 Maja, nawierzchnie wydzielające wewnętrzny układ komunikacyjny, oraz uzupełniające całość tereny zielone wraz z drzewami zlokalizowanymi przede wszystkim wzdłuż granicy z chodnikiem od strony ulicy 1 Maja.

Parking obsługujący budynek Ośrodka Kultury zlokalizowano na sąsiadujących działkach nr 905 i 906.

4. Infrastruktura:

Na terenie działki 904/1 znajdują się sieci uzbrojenia terenu oraz przyłącza do budynku GOK i budynku PGK na działce nr 904/2: sieć i przyłącza kanalizacji sanitarnej, sieć i przyłącza kanalizacji deszczowej, sieć

i przyłącza energetyczne oraz przyłącza wodociągowe.

C. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE

1. Prace rozbiórkowe

a. Elewacja frontowa: (zachodnia)

Do rozbiórki biegi schodów zewnętrznych w całości, do skucia w całości nawierzchnia spocznika schodowego. Do rozbiórki stalowe słupki (po 4 na każdym końcu schodów) wraz z czterema gablotami reklamowymi. Tynk na zadaszeniu wejścia do inspekcji, odspojony do skucia. Pokrycie dachu zadaszenia do rozbiórki do poziomu konstrukcji żelbetowej. Rynny zadaszenia do demontażu. Tynk elewacyjny do inspekcji, odspojony do skucia. Do demontażu stolarka okienna 1 piętra. Tynk w gładziach okiennych i drzwiowych w całości do skucia.

b. Elewacja północna (od strony Policji):

Tynk ściany piwnicy aż do poziomu gzymsu w całości do skucia. Pozostały tynk elewacyjny do inspekcji, odspojony do skucia. Stolarka okienna, czerpnie i nawietrzaki w całości do demontażu. Rury spustowe do demontażu. Przebicie nowych otworów i nowe naproża zgodnie z oznaczeniami na rysunkach. Tynk w gładziach okiennych i drzwiowych w całości do skucia.

c. Elewacja południowa (od strony parkingu):

Schody zewnętrzne do rozbiórki. Tynk elewacyjny do inspekcji, odspojony do skucia. Stolarka okienna i drzwiowa do demontażu. Rury spustowe do demontażu. Przebicie nowych otworów i nowe naproża zgodnie z oznaczeniami na rysunkach. Nawierzchnie z płyt chodnikowych przy budynku do rozbiórki na czas robót naprawczych i termoizolacyjnych ścian fundamentowych. Tynk w gładziach okiennych i drzwiowych w całości do skucia.

d. Elewacja tylna (wschodnia):

Do rozbiórki w całości zadaszenie wyjścia z sali wielofunkcyjnej, schody na piętro do projektorni, schody na parter do akumulatorowni, schody do piwnicy do kotłowni wraz z rampą, schody do piwnicy do pracowni wraz z zadaszeniem. Do rozbiórki zsypy do składu opału w piwnicy. Tynk ściany piwnicy w całości do skucia. Tynk elewacyjny do inspekcji, odspojony do skucia. Stolarka okienna i drzwiowa do demontażu. Przebicie nowych otworów i nowe naproża zgodnie z oznaczeniami na rysunkach. Nawierzchnie betonowe przy budynku do skucia, nawierzchnie z płyt chodnikowych do rozbiórki na czas robót naprawczych i termoizolacyjnych ścian fundamentowych. Tynk w gładziach okiennych i drzwiowych w całości do skucia.

2. Przyjęte rozwiązania funkcjonalne

Zgodnie z wymaganiami stawianymi przez Inwestora termomodernizacja budynku która została określona niniejszą dokumentacją stanowi pierwszy etap inwestycji. Drugim etapem jest modernizacja i przebudowa wnętrza istniejącego obiektu na który wykonana zostanie oddzielna dokumentacja projektowa.

Główne wejście do budynku pozostaje bez zmian. Przebudowane zostają schody wejściowe z zaplanowaną wydzieloną i łagodnie nachyloną częścią chodnika. Pomiędzy chodnikiem a spocznikiem zaprojektowano przegrodę z laminowanych tafli szklanych z nadrukowaną grafiką wykonaną wg indywidualnego projektu. Ma ona w założeniach pełnić rolę wizualnej identyfikacji budynku GOK.

Przeprojektowano sposób odprowadzenia wody z zadaszenia nad wejściem. Istniejący spadek na ścianę budynku odwrócono na zewnątrz do biegnących po obwodzie zadaszenia rynien, które zamaskowano dekoracyjnym pasem w kolorystyce wykorzystywanej przez GOK.

Przy północnej ścianie budynku obniżono i utwardzono teren dostosowując go do poziomu drogi dojazdowej do terenu PGK (z lekkim spadkiem od budynku GOK). Przewidziano tam miejsce na późniejszy montaż platformy dla osób niepełnosprawnych umożliwiającej osobom niepełnosprawnym dostęp do kondygnacji użytkowych budynku.

Zlikwidowano dotychczasowe i zaprojektowano nowe zewnętrzne zejścia do kotłowni i do pracowni w piwnicy. Przewidziano również zejście do planowanego w miejscu toalet magazynu. Ze względu na brak możliwości przebudowy tych pomieszczeń, na etapie termomodernizacji zaprojektowano wnękę ścienną w celu późniejszego przebicia otworu i wykonania drzwi.

W piwnicy zaplanowano kotłownię na paliwo stałe wraz z pomieszczeniami technicznymi jako oddzielną strefę pożarową i wg oddzielnego opracowania.

Pomieszczenia sali wielofunkcyjnej i sceny zostały niedawno wyremontowane wg oddzielnej dokumentacji i będą stanowić odrębną strefę pożarową wydzieloną od reszty budynku. Projekt elewacji zakłada wyburzenie istniejącej konstrukcji zadaszenia wyjścia z sali i wykonanie w tym miejscu nowych schodów z lekkim

zadaszeniem. Na tej samej elewacji zaplanowano również drzwi prowadzące bezpośrednio na scenę i służące załadunkowi sprzętu i wyposażenia niezbędnego dla organizacji imprez.

3. Dostęp do budynku dla osób niepełnosprawnych

W stanie obecnym budynek nie jest dostępny dla osób niepełnosprawnych. W projekcie termomodernizacji umożliwiono dostęp do głównych drzwi wejściowych wyłączając część schodów zewnętrznych i projektując w tym miejscu łagodnie pochyłony chodnik. Pochylenie podłużne chodnika zaplanowano poniżej 6% zgodnie z wymogami stawianymi chodnikom w §45 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Nawierzchnie spoczników zewnętrznych zaplanowano tak, aby progi drzwi zewnętrznych nie były wyższe niż 2cm.

4. Zieleń

4.1. Istniejące drzewa i krzewy

Na obecnym etapie nie zakłada się ingerencji w zieleń wysoką na terenie działki. Decyzja o pielęgnacji bądź wycince drzew których korzenie mogą mieć wpływ na kształt i stan planowanych nawierzchni utwardzonych zapadnie po wykonaniu nowych schodów wejściowych do budynku.

Projektowane obniżenie terenu i wykonanie nawierzchni na elewacji północnej poprzedzone zostanie wycinką żywopłotu zlokalizowanego na granicy działki wzdłuż drogi wewnętrznej do terenu PGK.

4.2. Trawniki do rekultywacji

Rekultywacja istniejących trawników w zakresie opracowania polegać będzie na usunięciu darni, ukształtowaniu terenu, uzupełnieniu terenu 20cm warstwą humusu, kilkukrotnym wałowaniu i obsianiu mieszkanką traw, jak w przypadku trawników projektowanych. Trawniki należy poddać pielęgnacji.

4.3. Nasadzenia na projektowanych skarpach

Przy skarpach do 50% można zastosować roślinność płożącą w formie nasadzeń ozdobnych, które oprócz walorów dekoracyjnych zabezpieczą odpowiednio skarpy przed degradacją. Na skarpach zaplanowano nasadzenia okrywowe z róży Bionica 82 w ilości 2szt/m², pojemnik C3. Skarpy można również obsadzić inną roślinnością niskopienną pokrywową, wzmacniającą jej konstrukcję, zapobiegającą erozji i zwiększającą bezpieczeństwo użytkowania. Nasadzenia należy poddać pielęgnacji.

5. Nawierzchnie utwardzone

5.1. Projektowane nawierzchnie drogowe

Projektowana nawierzchnia na elewacji północnej z kostki betonowej wielkoformatowej o grubości 8cm i formacie mieszanym 30x30cm, 30x45cm i 30x60cm. Kolor kostki zgodnie z opisem kolorystyki. Kostkę należy układać w pasach, mieszając format, prostopadle do ściany budynku. Warstwy nawierzchni zgodnie z projektem budowlanym, obramowania betonowe drogowe. Nawierzchnię należy ukształtować ze spadkiem od budynku i połączyć z nawierzchnią drogi wewnętrznej do terenu PGK. Oddzielenie obu nawierzchni krawężnikiem najazdowym. W nawierzchni należy osadzić wpusty drogowe kanalizacji deszczowej wraz z podłączeniem do sieci ks wg dokumentacji branży sanitarnej, oraz przebudować (obniżyć) studzienki ks do projektowanego poziomu nawierzchni zgodnie z projektem branży sanitarnej.

W nawierzchni należy zamontować cztery ograniczniki parkingowe PCV w kolorze czarnym, pasy srebrne, zgodnie z oznaczeniami na rysunku rzutu piwnic.

5.2. Uzupełnienia nawierzchni

Uzupełnienia nawierzchni po wykonaniu robót naprawczych i termomodernizacji ścian fundamentowych z uprzednio rozebranych i pozyskanych płyt betonowych chodnikowych na podbudowie. Uzupełnienia nawierzchni w miejscach rozbiórki z takiego samego materiału. Warstwy nawierzchni zgodnie z projektem budowlanym.

5.3. Projektowane nawierzchnie biegów i spocznika schodów zewnętrznych, chodnika przy schodach zewnętrznych do budynku, oraz zejść do piwnicy z kostki betonowej wg opisu projektu budowlanego. Stopnie schodów wejściowych na elewacji frontowej betonowe blokowe 40x15cm o długościach 100cm, na narożnikach stopnie narożne, wg opisu projektu budowlanego.

5.4. Opaski przy budynku na skarpach - elewacja północna (od strony Policji)

Obramowanie betonowe 6x25cm na ławie betonowej, wypełnienie z kruszywa ozdobnego płukanego. Szerokość opaski wraz z obramowaniem 56cm.

6. Przebudowa ogrodzenia na elewacji północnej

Należy zdemontować istniejącą bramę wjazdową na początku drogi wewnętrznej na teren PGK i zamontować ją ponownie poczynając od narożnika budynku PGK w stronę budynku GOK. Słupy bramy należy osadzić w betonie C15. W razie konieczności uzupełnienia ogrodzenia wykonać na wzór istniejącego.

Istniejące ogrodzenie na granicy działki (słupy betonowe, siatka stalowa) na odcinku pomiędzy zde-

montowaną a przeniesioną bramą do rozbiórki.

7. Zagadnienia ochrony pożarowej

W pasach rozdzielających na ścianach oddzielenia pożarowego zaplanowano użycie niepalnej izolacji termicznej (wełna mineralna) wg projektu budowlanego i dalszej części opisu.

Przeciwpożarowy wyłącznik prądu przeniesiono na zewnątrz na elewację budynku, lokalizacja zgodnie z dokumentacją branży elektrycznej.

8. Wpływ inwestycji na środowisko

Realizacja inwestycji w zakresie określonym dokumentacją nie figuruje w katalogu inwestycji mogących oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, nie powoduje zagrożeń dla higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia, w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

9. Dane liczbowe

Projektowane nawierzchnie	
Dojazdy (kostka betonowa 8cm)	80,01m ²
Powykonawcze uzupełnienia nawierzchni orientacyjnie (płyty chodnikowe)	ok.250m ²
Schody, zejścia do piwnicy, spoczniki, chodnik (kostka betonowa 8cm)	119,51m ²
Główne schody wejściowe (stopnie betonowe blokowe 40x15cm)	80,75mb
Trawniki rekultywowane orientacyjnie	ok. 30m ²
Skarpy projektowane orientacyjnie	ok. 15m ²
Opaski na skarpach (kruszywo płukane z obramowaniem)	1,95m ²

Budynek GOK	Stan istniejący	Termomodernizacja
Wymiary zewnętrzne (główna bryła)	26,70x18,74x9,52	27,00x19,04x9,72
Liczba kondygnacji	1 + 2	Nie ulega zmianie
Powierzchnia zabudowy	595,64m ²	591,10m ²
Kubatura brutto	4848,74m ³	5069,98m ³

C. ZAKRES ODDZIAŁYWANIA I INNE UWARUNKOWANIA INWESTYCJI

1. Wpływ inwestycji na środowisko naturalne

Realizacja inwestycji w zakresie określonym dokumentacją nie figuruje w katalogu inwestycji mogących oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, nie powoduje zagrożeń dla higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia, w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

2. Strefy ochronne

Działka nie jest położona w strefie ochrony przyrody. Budynki na terenie działki nie są wpisane do rejestru ani ewidencji zabytków.

3. Zagadnienia ochrony przeciwpożarowej

W pasach rozdzielających na ścianach oddzielenia pożarowego zaplanowano użycie niepalnej izolacji termicznej (wełna mineralna) wg projektu budowlanego i dalszej części opisu.

Przeciwpożarowy wyłącznik prądu przeniesiono na zewnątrz na elewację budynku, lokalizacja zgodnie z dokumentacją branży elektrycznej.

4. Obszar oddziaływania projektowanego obiektu

Obszar oddziaływania inwestycji zawiera się w całości na terenie działki Inwestora a funkcja planowanego budynku nie powoduje uciążliwości dla działek sąsiednich w zakresie określonym przepisami odrębnymi.

D. SIECI UZBROJENIA TERENU I INFRASTRUKTURA

1. Infrastruktura - kolizje i utrudnienia:

Projektowana inwestycja prowadzona będzie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących sieci i przyłączy: sanitarnego, wodociągowego, energetycznego oraz istniejących sieci telekomunikacyjnych. W przypadku stwierdzenia bezpośredniej kolizji z mediami lub stwierdzenia niezgodności ich lokalizacji z podkładem geodezyjnym, wszelkie przewody należy zabezpieczyć bezpośrednio na budowie zachowując odpowiednie odległości zgodne z przepisami. Prace budowlane w pobliżu istniejących sieci i przyłączy należy wykonywać z należytą ostrożnością, zgodnie z obowiązującymi przepisami, oraz za pomocą przeszkolonych pracowników.

Ze względu na możliwość kolizji z istniejącą kanalizacją deszczową podczas prac ziemnych zaleca się wykonywać jak najmniejsze rozkopy. W celu zabezpieczenia osuwających się skarp należy wykonać ich wzmocnienie na czas planowanych robót, np poprzez ażurowe odeskowanie.

W przypadku wystąpienia gruntów rodzimych nośnych niewysadzinowych istnieje możliwość zmniejszenia wysokości (wypłylenia) części ścian. Ostatecznych ustaleń należy dokonać podczas wykonywania robót ziemnych, zakres uzgodnić z Inwestorem oraz Inspektorem Nadzoru.

30.01.2020

sporządził: