

KONCEPCJA

**Przebudowy i nadbudowy zdegradowanego obiektu
wraz
z zakupem wyposażenia na potrzeby Centrum Społeczno-
Kulturalnego w Ślemieniu**

Ul. Krakowska 124
(dz. Nr ewid. 661/4, 661/5, jedn. ewid. Ślemień)

Kat. obiektu bud. IX

INWESTOR: Gmina Ślemień
Ul. Krakowska 148
34-323 Ślemień

PROJEKTANCI:

Projektował: mgr inż. arch. Małgorzata Gołębek
nr upr. UAN – VIII-7342/154/92

Autor opinii technicznej: inż bud. Zdzisław Trybulak
nr upr. UAN – VIII/83861/16/87

Opracował: mgr inż. arch. Katarzyna Gadzinowska

Częstochowa, październik 2017r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

- I. KSEROKOPIE DOKUMENTÓW:
 - 1. Zaświadczenia, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane
 - 2. Mapa zasadnicza

- II. INWENTARYZACJA BUDOWLANA
 - 1. Opis istniejącego zagospodarowania działki
 - 2. Opis stanu technicznego budynku

- III. PRZEBUDOWA I NADBUDOWA ZDEGRADOWANEGO OBIEKTU
WRAZ Z ZAKUPEM WYPOSAŻENIA NA POTRZEBY CENTRUM
SPOŁECZNO-KULTURALNEGO W ŚLEMIENIU
 - 4.1. Podstawa opracowania
 - 4.2. Opis projektowanego zagospodarowania terenu
 - 4.3. Zestawienie powierzchni
 - 4.4. Opis projektowanych robót budowlanych
 - 4.5. Opis projektowanych rozwiązań architektoniczno-konstrukcyjnych
 - 4.7. Część graficzna:
 - Rys. nr 1 Plan sytuacyjny skala 1:500
 - Rys. nr 2 Rzut przyziemia skala 1:100
 - Rys. nr 3 Rzut piętra skala 1:100
 - Rys. nr 4 Rzut poddasza skala 1:100
 - Rys. nr 5 Rzut połączeń dachowych skala 1:100
 - Rys. nr 10 Przekrój A-A skala 1:50

I.
KSEROKOPIE DOKUMENTÓW

1. Zaświadczenia, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane
2. Mapa zasadnicza

II. INWENTARYZACJA BUDOWLANA

1. Opis istniejącego zagospodarowania działek:

Działki Inwestora nr ewid. 661/4 i 661/5, objęte opracowaniem położone są w obszarze objętym Planem zagospodarowania przestrzennego oznaczonym na rysunku planu S/1UK – zabudowa usług kultury. Tere ten jest położony w strefie ochrony zabudowy zabytkowej oraz częściowo w strefie ochrony ekspozycji kościoła.

Objęte opracowaniem działki położone są w centrum Ślemienia przy ulicy Krakowskiej i stąd też posiada dostęp do dróg publicznych.

Teren ma kształt prostokąta a objęty opracowaniem budynek położony jest w jego północnej części.

Teren inwestycji jest ogrodzony, częściowo utwardzony i porośnięty niską zielenią.

Działka jest w pełni uzbrojona: prąd, woda, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa. Obsługa parkingowa odbywa się na terenie działki.

Działka graniczy od wschodu z działką nr ewid. 507 i 64/19, od zachodu z działką nr ewid. 661/3 i 660/3, od południa z działką nr ewid. 661/6 (dr), od północy z ul. Krakowską (5KDG).

Działka jest zabudowana w części północnej – frontowej w odległości od granicy wschodniej 1,9m-2,2m a od granicy zachodniej 0,9m-1,0m.

Wejście główne na teren działki i do budynku odbywa się z ul. Krakowskiej. Od południa obiekt posiada dwa dodatkowe wejścia – na poziomie przyziemia i piętra.

2. Opis stanu istniejącego budynku:

Budynek Gminnego Ośrodka Kultury „Jemiola” wybudowany został w latach 50-60 XX wieku, budynek dwukondygnacyjny. Nad częścią niższą znajduje się poddasze nieużytkowe. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej.

W części wyższej znajduje się sala widowiskowa. Część pomieszczeń budynku została zaadaptowana na bibliotekę gminną, Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, pozamiejscowe biuro Powiatowego Urzędu Pracy w Żywcu.

Od strony północnej znajduje się główne wejście do budynku, drugie wejście znajduje się od strony południowej.

Działka na której znajduje się budynek graniczy z drogą powiatową. Od strony wschodniej graniczy bezpośrednio z działką na której zlokalizowany jest kościół parafialny w Ślemieniu. Stąd też działka i budynek jest objęty strefą ochrony konserwatora zabytków.

Od strony południowej znajduje się parking utwardzony kostką betonową, do którego dojazd prowadzi pośrednio przez sąsiednią działkę należącą do Inwestora. Od strony zachodniej graniczy z prywatną posesją.

Bryła budynku zwarta, w kształcie prostokąta, z uskokiem wynikającym z dwóch poziomów płaszczyzn dachu, krytych blachą falistą ocynkowaną profil starego typu, bez żadnej izolacji termicznej.

Więźba dachowa drewniana wykazująca ingerencję wody i wilgoci.

Mury wykonane z pustaków 40cm, pokryte tynkiem cementowym. Do wysokości 2,90m z trzech stron budynku na elewacji jest kamień ozdobny cięty w kolorze piaskowym. Stropy żelbetowe o zróżnicowanej grubości. Ściany wewnętrzne z pustaka i cegły. Tynki zewnętrzne i wewnętrzne cem.-wapienne.

Budynek posiada 1 klatkę schodową z wejściem z poziomu terenu.

Rynny i rury spustowe stalowe, z licznymi uszkodzeniami.

Stolarka okienna drewniana, nieszczelna.

Długość budynku – 23,60m; szerokość – 14,20 m,

Wysokość niższej części dachu 8,15m ; wysokość wyższej części 9,50m

Kubatura budynku – 2748,60 m³
Powierzchnia użytkowa – 549,72 m²
Powierzchnia zabudowy – 335,12 m²
Wysokość kondygnacji w świetle parter – 2,50m, piętro – 2,70m
Kanały spalinowe tradycyjne murowane. W budynku brak wentylacji.
Ciepło z kotłowni węglowej na kondygnacji przyziemia.
Do budynku doprowadzone są wszystkie media.

III.

PRZEBUDOWA I NADBUDOWA ZDEGRADOWANEGO OBIEKTU WRAZ Z ZAKUPEM WYPOSAŻENIA NA POTRZEBY CENTRUM SPOŁECZNO-KULTURALNEGO W ŚLEMIENIU

4.1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Mapa zasadnicza
- Wypis z Miejscowego Planu zagospodarowania Przestrzennego
- Wizje i pomiary na obiekcie;
- Ustalenia z Inwestorem;
- Opinia o istniejącym stanie technicznym budynku .

4.2. OPIS PROJEKOTWANEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- działka położona na obszarze objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, oznaczonym S/1UK
- inwestycja zgodna z zapisami planu:
 1. przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług kultury
 2. dopuszczenie utrzymania istniejącego zagospodarowania i istniejącej zabudowy z możliwością nadbudowy, przebudowy i remontu;
 3. dopuszczone przeznaczenie: amfiteatr, usługi publiczne
 4. nakazy:

Wysokość zabudowy do 10,00m – spełnione
Min. 30% powierzchni biologicznie czynnej – bez zmian
Max. 60% powierzchni zabudowy - bez zmian
Min. intensywność zabudowy 0,01; max 0,6 – spełnione
Dachu dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 35st – 45st - spełnione
- działka o kształcie prostokąta, ogrodzona;
- teren zabudowany przedmiotowym budynkiem , bez wartościowej zieleni;
- obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem z ul. Krakowskiej
- istniejące uzbrojenie terenu: woda, energia elektryczna, kanalizacja sanitarna
- planowana inwestycja nie spowoduje zmiany poziomu hałasu – funkcja usług kultury i usług publicznych
- obsługa parkingowa zostanie zapewniona w 100% na działce inwestora – istniejące miejsce parkingowe w północnej i południowej części działki
- zaopatrzenie w media: woda, kanalizacja sanitarna, prąd z istniejących przyłączy;
- zaopatrzenie w ciepło i c.w.u. z istniejącego kotła węglowego
- odprowadzanie wód opadowych jak dotychczas na nieutwardzony teren własny Inwestora (nie występują powierzchnie narażone na zanieczyszczenie);
- nieprzekraczalna linia zabudowy- wg planu zagospodarowania przestrzennego - bez zmian w stosunku do stanu istniejącego;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - bez zmian w stosunku do stanu istniejącego;
- intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - bez zmian w stosunku do stanu istniejącego;
- udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej bez zmian w stosunku do stanu istniejącego;

- wysokość budynku po nadbudowie 10m,
 - geometria dachu – wielospadowy, kąt nachylenia głównych –projektowanych- połąci dachowych 35° pozostałe jak w stanie istniejącym
 - miejsce gromadzenie selektywnego odpadów bytowo-gospodarczych istniejące w tylnej części działki; postępowanie odpadami zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach;
- Planowana inwestycja nie spowoduje zmian w istniejącym zagospodarowaniu terenu.

4.3. OPIS PROJEKTOWANYCH ROZWIĄZAŃ ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANYCH

Budynek objęty opracowaniem zostanie przebudowany i nadbudowany w zakresie niezbędnym dla funkcji Centrum Społeczno-Kulturalnego oraz dostępności dla osób niepełnosprawnych.

Na poziomie przyziemia zaprojektowano nowe toalety z podziałem na damską, męską i dostępną dla osób niepełnosprawnych. Niezbędna będzie przebudowa schodów w celu dostosowania klatki schodowej – spocznika - do warunków technicznych. Pod schodami uzyskujemy miejsce na magazynek. Przy schodach została zlokalizowana winda dla osób niepełnosprawnych a za nią szatnia na okrycia wierzchnie dla korzystających z obiektu. Za toaletami przewidziano pomieszczenie przeznaczone na spotkania Koła Gospodyń Wiejskich, pomieszczenie administracyjne dla pracowników obiektu i świetlicę środowiskową z podziałem na salę zajęć i spotkań oraz na salę kominkową – rodzaj kominka należy dobrać zgodnie z warunkami technicznymi i rzeczoznawcą ds. Przy świetlicy projektowany jest aneks kuchenny dla przygotowania drobnych posiłków oraz ciepłych napojów dla korzystających ze świetlicy. zabezpieczeń p.poż. W tej części znajduje się również pomieszczenia przeznaczone na bibliotekę gminną. W poziomie parteru znajduje się, dostępna od zewnątrz, kotłownia.

Na poziomie piętra zostanie wykonana nowa klatka schodowa na przebudowane poddasze a obok schodów winda osobowa. Schody projektuje się z betonu architektonicznego. Klatka schodowa zostanie wydzielona pożarowo drzwiami EI30 i wyposażona w klapę oddymiającą i system oddymiania. Sala wielofunkcyjna zostanie powiększona przez wyburzenie części ścianek działowych oraz zabudowę części holu. Przebudowana zostanie scena i zlikwidowane schody na poddasze. Istniejąca toaleta zostanie przebudowana na schowek porządkowy. W głębi piętra znajdują się pomieszczenia Klubu seniora, Sali zajęć warsztatowo – terapeutycznych i Sali szkoleniowej. Projektowana jest też kuchenka pozwalająca na prowadzenie warsztatów kulinarnych jak również na przygotowanie ciepłych posiłków i napojów dla korzystających z budynku.

Poddasze w stanie istniejącym nieużytkowe zostanie dostosowane do potrzeb funkcji społeczno-kulturalnej przez wydzielenie sali spotkań integracyjnych, toalety i klatki schodowej z windą. Część poddasza nad salą wielofunkcyjną zostanie zamknięta przez zamurowania istniejących drzwi.

Nowopowstałe pomieszczenie na poddaszu zostanie doświetlone oknami dachowymi. Pomieszczenia, nie objęte przebudową zostaną poddane pracom remontowym : skuwanie starych tynków, uzupełnianie ubytków w tynkach i posadzkach, równanie powierzchni ścian, sufitów i posadzek, wykończenie posadzek nowymi materiałami, wymiana okien i drzwi, wymiana i uzupełnienie instalacji wewnętrznych oraz malowanie.

W pomieszczeniach higieniczno-sanitarnych i kuchenkach układanie płytek ceramicznych na ścianach. Wymienione zostaną posadzki: skuwanie i zrywanie istniejących , równanie wylewki i układanie nowych posadzek z obiektowych wykładzin PCV (tarkett) w salach, płytek ceramicznych na korytarzach, w kuchenkach i pom. higieniczno-sanitarnych. Scena w sali wielofunkcyjnej o wysokości 60cm zostanie wykowana jako modułowa na profilu aluminiowym z posadzką ze sklejki wodoodpornej pokrytej warstwą antypoślizgową.

Konieczne jest wzmocnienie lub wymiana stropu nad piętrem ze względu na zmianę funkcji poddasza z nieużytkowego na użytkowe o funkcji usług kultury.

Ze względu na wysokość pomieszczeń przyziemia i parteru niezgodną z aktualnymi warunkami technicznymi konieczne jest wystąpienie na etapie projektu budowlanego o odstępstwo od warunku technicznych dotyczącego wysokości pomieszczeń do miejscowego oddziału PIP.

Brak wentylacji w obiekcie wymusił doprojektowanie kominów wentylacyjnych z systemowych pustaków kanałowych w części pomieszczeń a pozostałe pomieszczenia zostaną wyposażone w wentylację mechaniczną ze względu na wysokość poniżej 3,00m. Wymienione zostaną stare drzwi wewnętrzne na drewniane w ościeżnicach drewnianych oraz okna na nowe PCV – okna z mikrowentylacją w pomieszczeniach nie objętych wentylacją mechaniczną, w ścianie wschodniej i zachodniej nowe okna o muszą spełniać warunek EI60 lub inny wynikający z uzyskanej decyzji o odstępstwie od warunków technicznych. Drzwi zewnętrzne aluminiowe, do kotłowni stalowe.

Ze względu na położenie ścian zewnętrznych z oknami w odległościach 0,9 – 2,2m konieczne jest wystąpienie o odstępstwo od warunków technicznych dotyczących wymagań dla ścian oddzielenia pożarowego do Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej.

Ściany zewnętrzne zostaną objęte termomodernizacją – docieplenie metodą BSO z twardej wełny mineralnej grubości 15cm z sylikatowym tynkiem cienkowarstwowym. Nowa więźba dachowa drewniana. Pokrycie dachu z blachy ocynkowanej powlekaniej. Poddasze ocieplić w poziomie dachu wełną mineralną gr. 20cm.

Ściany fundamentowe do 1,00m poniżej poziomu terenu odkopać, osuszyć, zaizolować przeciwwilgociowo i ocieplić twardą wełną min. gr. 10cm zabezpieczoną przeciwwilgociowo. Wykończenie w strefie cokołowej płytami z piaskowca.

Budynek jak i jego otoczenie zostanie wyposażony w elementy wykończenia wewnątrz usprawniające korzystanie z obiektu osobom niepełnosprawnym, niewidomym i słabo widzącym, np.: tablice i opisy w języku Breill'a, pasy wykładziny i płytek oraz kostki brukowej integracyjnej, plan tyflograficzny, listwy prowadzące i pinezki.

W obiekcie zostanie zmontowany system monitoringu i alarmu.

Budynek należy wyposażać w instalację oświetlenia awaryjnego i instalację hydrantową zgodnie z warunkami technicznymi oraz zapewnić dostęp do hydrantu zewnętrznego w odległości nie większej niż 70m od budynku.

W budynku konieczna jest wymiana istniejących instalacji wewnętrznych: c.o., wod.-kan., elektryczną z uzupełnieniem głównego wyłącznika prądu, odgromowej.

Wymienić należy daszki nad drzwiami głównymi i tylnymi na daszki ze szkła hartowanego na podkonstrukcji stalowej.

Remontu wymagają schody zewnętrzne na piętro i do piwnicy wraz z wymianą balustrady schodowej.

Teren działki zostanie oświetlony lampami zewnętrznymi na baterie fotowoltaiczne.

Projektuje się również montaż kolektorów słonecznych wraz z instalacją. Zapewni to stały dostęp ciepłej wody użytkowej poza sezonem grzewczym. Przewidziano montaż 4 kolektorów bezpośrednio nad pomieszczeniem kotłowni. Zgrupowane zostaną w jednej grupie połączonej szeregowo. Kolektory należy skierować w kierunku południowym.

4.4. CZĘŚĆ GRAFICZNA

Rys. nr 1 Plan sytuacyjny	skala 1:500
Rys. nr 2 Rzut przyziemia	skala 1:100
Rys. nr 3 Rzut piętra	skala 1:100
Rys. nr 8 Rzut poddasza	skala 1:100
Rys. nr 9 Rzut połaci dachowych	skala 1:100
Rys. nr 10 Przekrój A-A	skala 1:100