

Opis techniczny
do projektu budowlanego przebudowy fragmentu budynku hotelu Maraton
położonego w Kielcach przy ul. Bocznej 15

1. Lokalizacja inwestycji

Budynek istniejącego hotelu Maraton położony jest w południowej części miasta Kielce przy ul. Bocznej 15 na działce o numerze ewidencyjnym 447/4 .

2. Inwestor

Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji
Ul. Żytnia 1 ; 25-018 Kielce

3. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa fragmentu istniejącego budynku hotelu Maraton w Kielcach .

Przebudowa polegać będzie na adaptacji istniejących pomieszczeń biurowych w północnej części budynku w celu powiększenia istniejącego tam lokalu gastronomicznego oraz zmiany lokalizacji wejścia głównego do hotelu .

Przedmiotem niniejszego opracowania jest także prace remontowe polegające na termomodernizacji istniejącego budynku i wymianie pokrycia na nim .

4. Opis stanu istniejącego budynku

Istniejący budynek jest budynkiem dwukondygnacyjnym zwieńczonym dachem wielospadowym .

Część przyziemia (podpiwniczenie) zawiera pomieszczenia : magazynowe , kuchenne z zapleczem socjalno-sanitarno-magazynowym , kotłownię oraz techniczne (wentylatornia) .

Część południowo- zachodnia jest niepodpiwniczona .

Część parterowa budynku zawiera pomieszczenia : administracji hotelu , hall wejściowy do hotelu wraz z recepcją i sanitariatami , salę restauracyjną , salę konferencyjną , rozdzielnię kelnerską , zmywalnię oraz zespół pomieszczeń biurowych od strony północnej , które mają być adaptowane na pomieszczenia dla potrzeb istniejącego lokalu gastronomicznego .

Budynek jest zwieńczony dachem wielospadowym o nachyleniu 18° i 70° .

Budynek pokryty jest blachą stalową ocynkowaną pomalowaną na kolor czerwony . Istniejące nad budynkiem poddasze jest nieużytkowe umieszczone są tam jedynie kanały wentylacji mechanicznej rozprowadzającej powietrze do pomieszczeń restauracji .

Główne wejście do budynku hotelowego usytuowane jest od strony zachodniej .

Od strony północnej usytuowane jest wejście do zespołu pomieszczeń biurowych .

Posadzka parteru położona jest około 60 cm ponad terenem na rzędnej 256,60 mnpm.

Budynek jest ogrodzony od strony zachodniej . Na terenie między budynkiem , a ogrodzeniem w okresie letnim organizowany jest restauracyjny ogródek letni .

Bezpośrednio z sali restauracyjnej można wyjść na teren ogródka letniego.

2.

Z sali konferencyjnej oraz ze zmywalni położonych od strony wschodniej budynku można wyjść na galerię komunikacyjną, na której także w okresie letnim ustawiane są stoliki.

Pod galerią komunikacyjną na niżej położonej komunikacji znajdują się wejścia do kuchni wraz z jej zapleczem oraz do pomieszczeń magazynowych.

Od strony południowej znajduje się bezpośrednie wejście do pomieszczeń kotłowni usytuowanej w podpiwniczeniu.

Od strony zachodniej i południowej dach budynku kończy się na wysokości około 60 cm nad terenem. Od strony północnej i wschodniej na kondygnacji parteru

usytuowana jest galeria komunikacyjna, a kondygnację niżej podcień arkadowy.

Budynek posiada od strony południowej i zachodniej strome trójkątne lukarny doświetlające pomieszczenia: restauracji od zachodu oraz hallu wejściowego do hotelu i pomieszczenia administracji hotelu od południa.

Wysokość kondygnacji piwnic – 3,20 m. Wysokość kondygnacji parteru – 2,70 m.

Wysokość poddasza nieużytkowego (w jego najwyższym punkcie) – 3,08 m.

Wysokość budynku od terenu do kalenicy wynosi około 6,60 m.

4.1. Opis konstrukcji budynku

Ławy i stopy – żelbetowe, wylewane

Ściany fundamentowe oraz przyziemia – z bloczków betonowych 38 cm z trzpieniami żelbetowymi od strony gruntu.

Ściany zewnętrzne przyziemia ocieplone styropianem gr. 4 cm i oblicowane cegłą pełną ceramiczną gr. 12 cm.

Ściany zewnętrzne stykające się z gruntem ocieplone styropianem gr. 4 cm od strony wewnętrznej budynku.

Strop nad przyziemiem – gęstożebrowy Teriva wraz z warstwami gr. 40 cm

Ściany zewnętrzne nadziemia (parteru) z gazobetu gr. 37 cm.

Strop nad parterem – gęstożebrowy Teriva wraz z warstwami gr. 34 cm

Ocieplony wełną mineralną gr. 12 cm.

Dach o konstrukcji drewnianej kryty blachą stalową ocynkowaną.

4.2. Opis wykończenia zewnętrznego

Na ścianach zewnętrznych podziemia i parteru - tynk cementowo-wapienny gładki.

Na ścianach zewnętrznych nadziemia (w trójkątnych lukarnach i naszczytach budynku) - tynk cementowo-wapienny tzw. „baranek”

Sufit podcienia arkadowego – tynk cementowo-wapienny gładki.

Słupy podcienia arkadowego - z cegły ceramicznej klinkierowej.

Sufit galerii komunikacyjnej na parterze - z listew drewnianych lakierowanych w kolorze brązu.

Słupy galerii - stalowe malowane w kolorze brązu.

Balustrada galerii i balkonów w lukarnach - stalowa malowana w kolorze brązu.

Pochwyt balustrad - drewniany lakierowany w kolorze brązu.

Schody zewnętrzne betonowe oraz stalowe z betonowymi stopnicami.

Podsufitki trójkątnych lukarn na parterze i piętrze budynku z listew drewnianych lakierowanych w kolorze brązu.

2.

Pokrycie dachu – blacha stalowa ocynkowana łączona w rolkę malowana na czerwono .

Obróbki blacharskie - z blachy stalowej ocynkowanej malowanej na czerwono.

Rynny i rury spustowe - z blachy stalowej ocynkowanej malowanej na czerwono.

Studzienki okienne piwniczne murowane z bloczków zamknięte kratą stalową .

Cokół budynku – tynk cementowo-wapienny .

Chodniki dojścia do budynku z płyt betonowych 50 x 50 cm .

5. Opis projektowanych zmian funkcjonalnych po przebudowie

Zmianom funkcjonalnym poddany jest przede wszystkim parter części zachodniej budynku gdzie na bazie zespołu istniejących pomieszczeń biurowych zaprojektowano : powiększenie sali restauracyjnej oraz zmywalni (powiększenie o wnękę w ścianie) , sanitariat dla kobiet i niepełnosprawnych , sanitariat dla mężczyzn , pokój biurowy dla kierownictwa restauracji , hall wejściowy , szatnię i wiatrołap . Zaprojektowano także oddzielne (niezależne wejście do restauracji) od strony północnej . W podcieniu byłego wejścia głównego do hotelu (po demontażu posadzki i obniżeniu jej do poziomu terenu) proponuje się wykonanie w okresie letnim baru – grilla.

Przeprojektowano (na wniosek inwestora) wylot kanału wentylacji mechanicznej tak , by można było zdemontować przeszkadzającą w zagospodarowaniu ogródka letniego istniejącą tam terenową czerpnię powietrza . Wylot czerpni powietrza proponuje się usytuować na dachu ponad byłym podcieniem wejściowym do hotelu. Zaprojektowano także wymianę jednego z otworów okiennych sali konferencyjnej od strony galerii komunikacyjnej (na której latem mogą być ustawiane stoliki restauracyjne) na drzwi wejściowe zewnętrzne dla ułatwienia skomunikowania jej z salą restauracyjną .

Zaprojektowano także dodatkowy otwór pomiędzy salą restauracyjną , a salą konferencyjną dla ułatwienia komunikacji jak i łatwego powiększenia sali restauracyjnej w okresie gdy nie odbywają się na niej konferencje .

Zaprojektowano także zmianę wejścia głównego do hotelu na niezależne wejście od strony południowej budynku .

Wejście to zaprojektowano na bazie istniejącej , stromej lukarny okiennej bezpośrednio doświetlającej hall przed recepcją hotelową .

6. Opis robót związanych z przebudową

6.1. Przebudowa zespołu pomieszczeń biurowych w celu powiększenia restauracji .

Należy zdemontować istniejące posadzki do podkładu betonowego .

Przed wyburzeniem ścian należy wyłączyć zasilanie instalacji elektrycznej pomieszczeń biurowych oraz zdemontować istniejące urządzenia wodno-kanalizacyjne po wcześniejszym odcięciu zasilania jej w wodę .

Należy wyburzyć ściany wskazane na rys. AA2 zgodnie z zaleceniami projektu konstrukcyjnego . W miejscach wskazanych w projekcie konstrukcyjnym wcześniej należy wykonać nadproża lub podciąg .

W miejscach wskazanych na rysunku j.w niektóre istniejące otwory należy zamurować także według wskazań projektu konstrukcyjnego.

4.

Należy wymurować nowe ścianki działowe gr. 10 cm z kartonogipsu na ruszcie z profili stalowych ocynkowanych wypełnionym wełną mineralną .
Należy wykonać nowe instalacje wod.-kan., wentylacji mechanicznej i elektryczne .
zgodnie ze wskazaniem projektu sanitarnego i elektrycznego .
Wykonać tynkowanie ścian i sufitów oraz położyć płytki glazurowane w pomieszczeniach sanitarnych i na nowych ścianach zmywalni do wysokości min.2,0 m. Pomalować pomieszczenia i zainstalować osprzęt sanitarny i elektryczny.
Wykonać nowe posadzki z płytek terakotowych lub gresowych .
Zamocować skrzydła drzwiowe .

6.2. Wykonanie nowych drzwi zewnętrznych z sali konferencyjnej na galerię.

Należy wymontować istniejące okna wraz parapetami , a następnie wyburzyć murek podparapetowy pod otworem okiennym , w którym mają być zamontowane nowe drzwi zewnętrzne .
Zamontować nowe drzwi zewnętrzne wraz z nowym oknem i parapetem pod nim oraz uzupełnić tynki . Wykonać uzupełnienie posadzki.

6.3. Wykonanie nowego wejścia do hotelu

W stromej trójkątnej lukarnie doświetlającej hall przed recepcją zaprojektowano wymianę środkowego prostokątnego okna na drzwi zewnętrzne wejściowe z zamocowaną nad nimi kurtyną powietrzną ogrzewaną elektrycznie .
Przed wymianą j.w należy zdemonstrować istniejący pod oknem grzejnik i wymontować istniejące okno wraz z parapetem , a następnie rozebrać murek podparapetowy.
Zamocować nowe drzwi zewnętrzne wraz z oknami bocznymi , zamocować parapety i kurtynę powietrzną (zgodnie z projektem elektrycznym) oraz uzupełnić tynki .
Zamontować nowy grzejnik w miejscu wskazanym w projekcie sanitarnym.
Od strony zewnętrznej należy podwyższyć murki studzienek okiennych , wykonać murki fundamentowe pod schody zewnętrzne i pochylnię dla niepełnosprawnych .
Wykonać wylewki betonowe przed wejściem z bloczków betonowych gr. 25 cm na głębokość 100cm , na schodach i pochylni .
Zamocować balustrady na pochylniach oraz zamontować kraty Wema w miejscu istniejących krat z płaskowników . Wykonać daszek nad zejściem do kotłowni wg.rys.
Wykonać wyłożenie płytkami ceramicznymi antypoślizgowymi i nieprzemarzającymi schodów zewnętrznych , posadzki przed wejściem oraz pochylni .

6.4. Zmiana usytuowania wylotu kanału wentylacyjnego .

W przedsionku byłego wejścia do hotelu wymontować drzwi zewnętrzne i zamurować powstały otwór gazobetonem g. 37 cm .Od środka pomieszczenia i na zewnątrz uzupełnić tynki .
Rozebrać zewnętrzne schody wejściowe do budynku wraz z chodnikiem z płyt betonowych . Rozebrać posadzkę w podcieniu przed wejściem wraz z murkami fundamentowymi pomiędzy słupem , a ścianami do poziomu około 30 cm poniżej istniejącego terenu .

5.

Wykonać wykop przy ścianie budynku i dokonać wykucia otworu w ścianie zewnętrznej wychodzącej z wentylatorni zgodnie z projektem konstrukcyjnym i instalacji sanitarnych . Wykonać przebudowę kanału wentylacji mechanicznej zgodnie z projektem wyprowadzając go ponad dach nad
Wykonać uszczelnienie przejść kanału przez ścianę i strop oraz uzupełnić tynki .
Wykonać obróbki blacharskie podstawy dachowej czerpni .
Zdemontować istniejącą czerpnię terenową wraz z kanałem poza ścianą budynku .
Zamurować istniejący w ścianie zewnętrznej otwór prowadzący do kanału jak i w ścianie wentylatorni . Powstałą powierzchnię można przeznaczyć na powiększenie istniejącego w sąsiedztwie pomieszczenia zaplecza kuchennego .
Wyłożyć podwórze pomiędzy ogrodzeniem i budynkiem kostką betonową w kolorze jasno szarym .
Wszystkie pomieszczenia po przebudowie pomalować dwukrotnie farbą w istniejącym kolorze .

7. Opis zaprojektowanych instalacji w przebudowywanych pomieszczeniach

7.1. Instalacje sanitarne

W przebudowywanych pomieszczeniach pozostawia się istniejący system centralnego ogrzewania , a jedynie należy zmienić lokalizację grzejnika przy nowym wejściu do hotelu .

Należy wykonać nowe instalacje wod.-kan . w pomieszczeniach sanitarnych .
Należy wykonać nową instalację wentylacji mechanicznej i zasilić nagrzewnicę w ciepło technologiczne z istniejącej kotłowni gazowej .
Przewody nawiewne i wyciągowe należy obudować kartonogipsem .
Wszystkie instalacje sanitarne należy wykonać zgodnie z projektem instalacji sanitarnych .

7.2. Instalacje elektryczne

Należy wykonać nową instalację gniazd wtykowych i oświetlenia oraz ochrony od porażeń w nowych pomieszczeniach . instalację ta należy zsynchronizować z istniejącą już w lokalu gastronomicznym instalacją .
Należy wykonać instalację zasilającą centrale wentylacyjne oraz kurtynę powietrzną przy wejściu do hotelu .

8. Zestawienie powierzchni pomieszczeń przebudowywanych

1. Hall wejściowy	- 43,36 m ²	- uzupełnienie istn. posadzki
2. Pom. gospodarcze	- 7,78 m ²	- uzupełnienie istn. posadzki
3. Aneks sali restauracyjnej	- 34,58 m ²	- nowa posadzka terakota
4. Wiatrołap	- 3,22 m ²	- nowa posadzka terakota
5. WC kobiet + niepełnospr.-	5,13 m ²	- nowa posadzka terakota
6. WC mężczyzn	- 8,82 m ²	- nowa posadzka terakota
7. Hall	- 17,21 m ²	- nowa posadzka kamienna
8. Biuro	- 10,39 m ²	- nowa posadzka panele
9. Szatnia	- 4,37 m ²	- nowa posadzka kamienna

6.

10. Zmywalnia	- 9,22 m2	- uzupełnienie istn. Posadzki
Razem	- 144,08 m2	

Łączna powierzchnia lokalu gastronomicznego na parterze będzie wynosiła :

3. Aneks sali restaur.	- 34,58 m2
4. Wiatrołap	- 3,22 m2
5. WC kobiet + niepełn.	- 5,13 m2
6. WC męski	- 8,82 m2
7. Hall	- 17,21 m2
8. Biuro	- 10,39 m2
9. Szatnia	- 4,37 m2
10. Zmywalnia	- 9,22 m2
11. Rozdzielnia keln.	- 12,31 m2
12. Sala restauracyjna	- 108,93 m2
13. Sala konferencyjna	- 48,97 m2
Razem	- 263,15 m2

Kubatura pomieszczeń restauracji wynosi – 710,50 m3

9. Opis prac związanych z remontem dachu

9.1. Opis prac demontażowych

- zdemontować rury spustowe deszczówki
- zdemontować rynny i obróbki blacharskie okapów dachowych
- zdemontować podsufitki z listew drewnianych lukarn i podcienia komunikacyjnego
- rozłączyć zwody pionowe uziemienia pokrycia z blachy
- zdemontować pokrycie dachu z blachy stalowej ocynkowanej gr. 0,75 mm
- dokonać oględzin poszycia z desek i wymienić uszkodzone
- zdemontować iglice odgromników przy kominach
- skuć istniejący tynk z kominów wentylacyjnych

9.2. Opis prac renowacyjnych

- wykonać naprawę uszkodzonych „czapek” kominowych lub wykonać nowe
- wykonać nowe tynki na kominach wentylacyjnych
- wykonać docieplenie z wełny mineralnej stropu nad parterem i piętrem
- wykonać ocieplenie ścian zewnętrznych osłoniętych przez dach
- wykonać uzupełnienie zniszczonych desek
- wykonać nowe podsufitki lukarn i podcienia z listew drewnianych
- wykonać obróbki blacharskie okapów
- zamocować rynny i rury spustowe w „starych” miejscach
- wykonać czapki z blachy na kominach wentylacyjnych
- wykonać obróbki blacharskie koszy przy lukarnach i oknach w dachu
-

7.

- wykonać pokrycie dachu blachy stalowej ocynkowanej na rąbek podwójny stojący
- podłączyć pionowe zwody instalacji odgromowej do blachy pokrycia
- wykonać nowe iglice odgromników na kominach i połączyć je z pokryciem
- wykonać płotki przeciwśnieżne
- wykonać „ławki” kominiarskie

10. Opis prac termomodernizacyjnych

Minimalne grubości izolacji , które należy zapewnić ,aby uzyskać odpowiedni współczynnik przenikania ciepła U_k dla poszczególnych przegród .

- ściana zewnętrzna piwnic (z licówką z cegły pełnej gr. 12 cm) do spodu fundamentu - należy dodać styropian 8 cm $U = 0,285 \text{ W/m}^2\text{K}$ – dotyczy elewacji północnej i wschodniej
- ściana stykająca się z gruntem – należy dodać styrodur gr. 8 cm na głębokość 1,0m poniżej wierzchu gruntu $U=0,202 \text{ W/m}^2\text{K}$ – dotyczy elewacji południowej oraz zachodniej , a także szczytów budynku północnego i wschodniego.
- ściana zewnętrzna nadziemna – należy dodać 10 cm styropianu $U=0,288 \text{ W/m}^2\text{K}$ – dotyczy wszystkich elewacji
- strop pod poddaszem nieużytkowym – należy dodać 10 cm wełny mineralnej $U= 0,221 \text{ W/m}^2\text{K}$
- strop piwnic pomieszczeń magazynowych (na prawo od kuchni) – styropian 5 cm (od spodu stropu).
- należałoby także wymienić okna o $U=2,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ i drzwi zewnętrzne o $U=2,6 \text{ W/m}^2\text{K}$

Po ułożeniu styropianu na ścianach należy wykonać na nim tynk cienkopowłokowy na siatce z włókna szklanego .

Na ścianach nadziemna styropian należy układać po skuciu tynku typu „baranek”.

Opracował :
Arch. Jerzy Partyka

Zawartość opracowania

I. Opis techniczny

1. lokalizacja inwestycji
2. Inwestor
3. Przedmiot inwestycji
4. Opis stanu istniejącego budynku
 - 4.1. Opis konstrukcji budynku
 - 4.2. Opis wykończenia zewnętrznego
5. Opis projektowanych zmian funkcjonalnych po przebudowie
6. Opis robót związanych z przebudową
 - 6.1. Przebudowa zespołu pomieszczeń biurowych w celu powiększenia restauracji
 - 6.2. Wykonanie nowych drzwi zewnętrznych z sali konferencyjnej na galerię
 - 6.3. Wykonanie nowego wejścia do hotelu
 - 6.4. Zmiana usytuowania wlotu kanału wentylacyjnego
7. Opis zaprojektowanych instalacji w przebudowanych pomieszczeniach
 - 7.1 Instalacje sanitarne
 - 7.2. Instalacje elektryczne
8. Zestawienie powierzchni pomieszczeń przebudowywanych
9. Opis prac związanych z remontem dachu
 - 9.1. Opis prac demontażowych
 - 9.2. Opis prac renowacyjnych
10. Opis prac termomodernizacyjnych

II. Rysunki

- | | |
|---|---------|
| 1. Projekt zagospodarowania terenu | 1 : 500 |
| 2. Rzut piwnic | 1 : 100 |
| 3. Rzut parteru | 1 : 100 |
| 4. Rzut dachu | 1 : 100 |
| 5. Przekrój A-A | 1 : 100 |
| 6. Przekrój B-B | 1 : 100 |
| 7. Elewacja południowo-zachodnia | 1 : 100 |
| 8. Elewacja północno-zachodnia | 1 : 100 |
| 9. Elewacja północno-wschodnia | 1 : 100 |
| 10. Elewacja północno-zachodnia | 1 : 100 |
| 11. Zestawienie stolarki okiennej i drzwiowej | |
| 12. Detal daszka nad zejściem do kotłowni | 1 : 50 |
| 13. Szczegół ocieplenia ścian zewn. budynku | 1 : 10 |
| 14. Szczegół ocieplenia okien | 1 : 10 |
| 15. Szczegół ocieplenia ścian piwnic stykających się z gruntem | 1 : 10 |
| 16. Szczegół ocieplenia ścian przyziemia przy otworze drzwiowym | 1 : 10 |
| 17. Szczegół ocieplenia ścian przyziemia | 1 : 10 |

