



SPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU BUDOWLANEGO

I OPIS TECHNICZNY:

1. Informacje ogólne.
2. Projekt zagospodarowania terenu.
3. Architektura
4. Układ funkcjonalny obiektu.
5. Zestawienie powierzchni i kubatura.
6. Projekt elewacji pn budynku siedziby ŁSSE.
7. Projekt wschodniej elewacji budynku Dakri
8. Opis konstrukcji.
8. Warunki ochrony ppoż.
9. Charakterystyka energetyczna
10. Uwagi końcowe.

II CZĘŚĆ RYSUNKOWA

WYKAZ RYSUNKÓW PROJEKTU BUDOWLANEGO

ARCHITEKTURA

PZT.01 Projekt zagospodarowania terenu	1:500
A.01 Elewacja północna budynku siedziby ŁSSE	1:1000
A.02 Elewacja wschodnia budynku „Dakri”	1:100
A.03 Przekroje	1:100
A.04 Zestawienie ślusarki okiennej	1:100



OPIS TECHNICZNY

1. INFORMACJE OGÓLNE

Inwestor:	Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna - ŁSSE 90 – 349 Łódź, ul. Ks. Tymienieckiego 22G.
Jednostka projektująca:	AGG sp. z o.o. Architekci Grupa Grabowski Sp. z o.o. 90 - 368 Łódź, ul. Piotrkowska 196
Inwestycja:	Przebudowa elewacji (odsłoniętych po wyburzeniu hali): elewacji północnej siedziby ŁSSE oraz ściany od wschodniej strony zakładu „Dakri” przy ulicy Tymienieckiego 22G
Podstawa opracowania:	<ul style="list-style-type: none">- Zlecenie Inwestora – umowa nr z dnia- Pełnomocnictwo Inwestora dla projektanta z dn. 03.07.2019.- Mapa cyfrowa do celów projektowych w skali 1:500 – wykonał geodeta Leszek Susik upr. 11302.- Ustalenia z Inwestorem, dokonane w trakcie projektowania- Wizja lokalna.- Wstępna akceptacja Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr WUOZ-ZN.5183.954.2019.ABD z dnia 16 sierpnia 2019 r.- Przepisy Prawa Budowlanego
Przedmiot opracowania:	Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany przebudowy elewacji (odsłoniętych po wyburzeniu hali): elewacji północnej siedziby ŁSSE oraz ściany od wschodniej strony zakładu „Dakri” przy ulicy Tymienieckiego 22G



2 PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

2.1 PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany dwóch elewacji: elewacji północnej budynku siedziby ŁSSE oraz elewacji wschodniej budynku zakładu „Dakri” odsłoniętych po wyburzeniu dawnej hali produkcyjnej przylegającej do obu budynków.

2.2 ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Latem 2018 roku hale szedowe znajdujące się bezpośrednio za zrewitalizowaną częścią dawnej fabryki Grohmana, od jej północnej strony, wzdłuż ulicy Fabrycznej, zostały rozebrane. Dzięki temu odsłoniły się dwie długie ściany istniejących budynków, które wcześniej przylegały bezpośrednio do budynku rozebranej hali. Dzięki rozbiórce została również uwolniona rozległa przestrzeń pod nowe inwestycje w Kompleksie 3 ŁSSE.

Teren po rozebranej w 2018 r. hali produkcyjnej ogranicza od południa budynek siedziby Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej poddany rozbudowie oraz pracom renowacyjnym w latach 2011-2013 r. Od strony zachodniej teren po hali sąsiaduje z zakładem przemysłowym „Dakri”. W trakcie rozbiórki hali utworzono z gruzu nasyp wzdłuż pozostawionej ściany stykającej się z budynkiem Dakri. W nasypie ukryto ciepłociąg przebiegający wzdłuż długości całej ściany, przebiegający pierwotnie po podłodze rozebranej hali. Od jego strony północnej znajduje się ogrodzenie w złym stanie technicznym biegnące wzdłuż ul. Fabrycznej i rozpościera się widok na Park Źródłiska po drugiej stronie ulicy. Od strony wschodniej terenu po hali znajduje się otwarta, niezagospodarowana przestrzeń wykorzystywana częściowo na potrzeby prowizorycznego parkingu.

Ze względu na podział budynku siedziby ŁSSE na różne części funkcjonalne i architektoniczne, dla uporządkowania i usystematyzowania opisu w projekcie elewacji północnej zostały wprowadzone oznaczenia literowe:

- centralna część, dawna pompownia z suszarnią – „A”,
- budynek dawnej wieży wodnej - „B”,
- budynek parterowy po wschodniej stronie obiektu - „C”,
- parterowy budynek dawnej kotłowni - „D”,
- budynek wysoki po części dawnej kotłowni - „E”,
- nowy budynek w miejscu dawnej maszynowni - „F”,

Elewacje obydwu budynków wchodzących w zakres projektu należą do północnej części dawnych (do roku 1945) Zakładów Włókienniczych Scheiblera i Grohmana i znajdują się obecnie na terenie Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Łodzi przy ulicy Ks. Tymienieckiego 22G;



są to działki nr: 80/39, obręb W-25, na której znajduje się budynek siedziby ŁSSE oraz działki sąsiednie.

Budynki siedziby ŁSSE i Dakri są obsługiwane komunikacyjnie z istniejącą drogi wewnętrzną, stanowiącą pętlę zasilającą inne obiekty Strefy. Oddzielne drogi: wjazdowa i wyjazdowa łączą pętlę z ul. Tymienieckiego.

Budynek siedziby ŁSSE zlokalizowany jest ok. 26m od powyższej drogi wewnętrznej. Pomiedzy istniejącym budynkiem ŁSSE a drogą wewnętrzną zlokalizowano w 2011 r. plac reprezentacyjny podkreślający główne wejście do obiektu oraz zespół miejsc postojowych dla ok. 25 samochodów osobowych. Natomiast po drugiej stronie siedziby ŁSSE pojawił się obecnie rozległy plac po rozebranej hali.

2.3 TERENU TEREN PRZYŁĘGŁY, ASPEKTY HISTORYCZNE I URBANISTYCZNE

Ulica Fabryczna na tym odcinku ma wyjątkowy, nietypowy charakter. Z jednej jej strony znajdują się budynki fabryczne, zarówno historyczne ceglane familoki, jak i nowo powstałe obiekty biznesowe w adaptowanych budynkach pofabrycznych. Wszystkie budynki mają charakter śródmiejski, tworzą spójny zespół zrewitalizowanej dawnej Fabryki Grohmana. Po drugiej stronie ulicy Fabrycznej znajduje się zabytkowy Park Źródliska.

2.4 PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE

Przedmiotem inwestycji są prace polegające na aranżacji dwóch elewacji: nowoprojektowanej północnej siedziby ŁSSE przed rozbiórką stykającą się z halą oraz nowoprojektowanej elewacji wschodniej zakładu przemysłowego „Dakri”, również przed rozbiórką stykającą się z halą. Powyższe prace nie ingerują w zagospodarowanie terenu z punktu widzenia Prawa Budowlanego.

Długość elewacji północnej budynku siedziby ŁSSE: 110 mb

Długość elewacji wschodniej budynku Dakri: 55 mb

Elewacje ułożone są w stosunku do siebie pod kątem prostym.

2.5 INNE INFORMACJE

2.5.1 Warunki ochrony działki i terenu na podstawie wpisu do rejestru zabytków oraz ochrony na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Obszar, na którym zlokalizowana jest inwestycja znajduje się na terenie posiadła wodno-fabrycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz do rejestru zabytków (wpis obszarowy - rejestr zabytków nieruchomości decyzją z 20.01.1971 r., pod numerem rejestru A/44). Budynki dawnego laboratorium, pompowni z wieżą ciśnień, szatni przy kotłowni, kotłowni są oznaczone jako historyczne zgodnie z Uchwałą nr XXVIII/483/11 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Targowej,



Fabrycznej, Magazynowej i ks. bp. Tymienieckiego, zmieniającego obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałami Nr XL/776/2000 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 maja 2000 r. i Nr LII/950/05 rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 lipca 2005 r. (dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 poz. 136).

2.5.2 Wpływ eksploatacji górniczej na działkę i teren zamierzenia budowlanego

Działka i teren nie znajdują się w granicach terenu górniczego - nie przewiduje się wpływu eksploatacji górniczego.

2.5.3 Istniejące i przewidywane zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu i otoczenia

W zakresie ochrony środowiska procedura jest prowadzona zgodnie z ustawą – O zmianie ustawy - Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw - z dnia 18.05.2005 Dz. U. Nr 113 poz. 954. Projektowane przedsięwzięcie inwestycyjne w świetle obowiązującego rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 roku w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257 poz. 2573 z późniejszymi zmianami), nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Inwestycja nie będzie oddziaływać na tereny akustycznie chronione. Nie będzie miało miejsce transgraniczne oddziaływanie na środowisko. Reasumując, realizacja inwestycji nie stwarza zagrożeń dla higieny i zdrowia użytkowników oraz otoczenia.

2.5.4 Dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych

Nie dotyczy, projektowane zamierzenie budowlane nie jest skomplikowane.

2.5.5 Informacja o obszarze oddziaływania inwestycji

Obszar oddziaływania inwestycji mieści się na działkach nr ewid. 80/39 (ŁSSE) i nr 80/19 (Dakri).

Określenie obszaru oddziaływania dokonano w oparciu o przepisy :

- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej - kompleks Centrum przyjęty uchwałą nr XXVIII/483/11 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 grudnia 2011 r.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich



usytuowanie (Dz. U. Z 2002r. Nr 75, poz. 690 – zmiany, z 2003r. Nr 33, poz. 270 z 2004r. Nr 109, poz. 1156), wraz z późniejszymi zmianami,
- Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. 1994 r. Nr 89 poz. 414) wraz z późniejszymi zmianami.

3 ARCHITEKTURA

Przedmiotem inwestycji jest projekt budowlany polegający na aranżacji nowopowstałych elewacji: północnej budynku siedziby ŁSSE oraz elewacji wschodniej budynku zakładu „Dakri” odsłoniętych po wyburzeniu dawnej hali produkcyjnej przylegającej do obu budynków.

Projekt ma na celu uatrakcyjnienie budynku siedziby ŁSSE od strony północnej poprzez:

- po pierwsze – zaprojektowanie nowopowstałej północnej elewacji budynku siedziby ŁSSE,
- po drugie – zaprojektowanie nowopowstałej elewacji wschodniej budynku zakładów Dakri stojącego prostopadle do budynku ŁSSE,
- po trzecie – utworzenie „ram” z nowych elewacji dla pustego placu po wyburzonej hali, a tym samym uatrakcyjnienie oferty nieruchomości dla potencjalnego inwestora.

- po czwarte – stwarza możliwość doraźnego, atrakcyjnego i dochodowego wykorzystania terenu po rozebranej hali, do czasu rozpoczęcia właściwych działań inwestycyjnych na tym terenie.

Nowe elementy zewnętrzne obiektu będą dostosowane kolorystycznie do istniejącej kolorystyki budynku. Będzie to np. siatka cięto-ciągniona w kolorze rdzy, profile aluminiowe w kolorze stalowej szarości, płaszczyzny z blachy cynkowej oraz płaszczyzny z płyt włóknocementowych, tynk w kolorze szarości zbliżonym do barwy betonu lub przede wszystkim czerwona cegła.

Powyższe prace będą prowadzone przy istniejącym budynku siedziby ŁSSE poddanych pracom renowacyjnym w 2013 r. Obiekt składa się z kilku istniejących, przylegających do siebie części stanowiących zróżnicowany pod względem architektonicznym, wysokościowym i konstrukcyjnym zespół budynków. W przeszłości poszczególne części tego zespołu powstawały w różnym czasie i spełniały różne funkcje służące obsłudze Zakładów Włókienniczych Scheiblera i Grohmana.

4 UKŁAD FUNKCJONALNY BUDYNKÓW.

4.1 Budynek siedziby ŁSSE składa się z kilku części funkcjonalnych rozmieszczonych w poszczególnych budynkach oznaczonych dla potrzeb projektu z 2011 r. literami (w niniejszym opracowaniu oznaczenia są kontynuowane):

- budynek „A” - na parterze główna część wejściowa, na piętrach pomieszczenia biurowe administracji ŁSSE.
- budynek „B” - pomieszczenia biurowe administracji ŁSSE.
- budynek „C” - pomieszczenia biurowe.



- budynek „D” - sala konferencyjna z możliwością podziału na trzy mniejsze sale.
- budynek „E” - na parterze część dużej sali konferencyjnej (ewentualnie jedna wydzielona mniejsza sala konferencyjna).
- budynek „F” - pomieszczenia biurowe dla firm zewnętrznych.

4.2 Budynek zakładu produkcyjnego Dakri składa się z kilku części. Do placu po rozebranej hali przylega hala produkcyjna Dakri i pomieszczenia pomocnicze w zaadaptowanych XIX-wiecznych częściach hal z cegły.

5 ZESTAWIENIE POWIERZCHNI I KUBATURA.

Zakres projektu nie wpływa na sumaryczne zestawienie powierzchni i kubatury budynków. Inwestycja dotyczy wyłącznie elewacji.

Długość elewacji północnej budynku siedziby ŁSSE: 110 mb

Długość elewacji wschodniej budynku Dakri: 55 mb

6 PROJEKT ELEWACJI PN BUDYNKU SIEDZIBY ŁSSE

6.1 Główne cele projektowe

- zabezpieczenie fasady odkrytej w wyniku rozbiórki przyległego budynku pod względem technicznym: izolacja przeciwwilgociowa, izolacyjność cieplna, kwestie estetyczne
- podkreślenie historycznych walorów obiektu
- wzbogacenie wartości nowoprojektowanego w przyszłości zespołu budynków poprzez wyeksponowanie/ „wprojektowanie obecności” / historycznych fasad
- poprawa walorów estetycznych przestrzeni/ dodanie walorów estetycznych przestrzeni poprzez wykonanie dwóch elewacji okalających z dwóch stron obszar rozebranej hali

6.2 Opis rozwiązań dotyczących północnej ściany siedziby ŁSSE przyległej do terenu po rozebranej hali

Elewacja północna w obecnym stanie została zaprojektowana podczas modernizacji zespołu obiektów w 2011/2012 roku. Wówczas dolny pas elewacji północnej przylegał do sąsiadującej z nią hali. Dlatego obecnie, po usunięciu hali, nastąpiła możliwość kontynuacji myśli architektonicznej, zaprojektowania dolnej części elewacji północnej spójnej z już zrealizowaną górną jej częścią przy uwzględnieniu nowych potrzeb i celów ŁSSE.

Najbardziej charakterystycznym elementem całej kompozycji długiej, (110 m, prostolinijnej elewacji kilku zespolonych ze sobą budynków jest pięciokondygnacyjna ceglana wieża tzw. wodna z przyległymi budynkami z czerwonej cegły (części B, A).

Zespół budynków nie miał nigdy dolnej części elewacji północnej ze względu na ciągłą obecność budynków przyległych. W nowej sytuacji,



kiedy pierwszy raz od zawsze została ona odsłonięta zaprojektowno dolną część elewacji - zarówno ze względów technicznych jak i estetycznych. W obszarach parteru „pozbawionych elewacji” zdecydowano kontynuować (lub dostosować) materiał pokrywający poszczególne górne odcinki elewacji – tzn. czerwoną chropowatą cegłę, grafitową blachę, szare płyty Equiton, tynk, siatkę ciągnioną na dystansach. „Nowa” elewacja parteru elewacji północnej będzie spójna z elewacją południową tego obiektu, odpowiednio przejęte zostaną wysokości i kształty wnęk okiennych/blend oraz pilastrów. Wszelkie gzymsy zostaną umiejscowione na podobnej wysokości co ich południowe odpowiedniki.

Ponadto planowane są nowe przebiccia - doświetlenia szybu windowego, umożliwiające już od parteru wgląd na północ z panoramicznej windy (w kierunku Parku Źródłiska).

Po wschodniej stronie elewacji północnej (i ceglanej wieży) znajduje się długa (35 m) dwukondygnacyjna część biurowa (część C). Na wysokości pierwszego piętra została już ona wykończona blachą stalową (w roku 2012), obecnie na parterze zaprojektowano „tymczasową” elewację pokrytą tynkiem (metoda lekka – mokra), przed którym znajdować się będą na dystansach odpowiednio przycięte elementy z paneli z siatki cięto-ciągnionej. Ten długi fragment ściany zostanie ozdobiony rytmem otworów - „okien” wyciętych w siatce, które rozmiarem i charakterem odpowiadają otworom okiennym znajdującym się po południowej stronie budynku. Ściana za siatką zostanie pomalowana na ciemny neutralny kolor, siatka będzie miała kolor rdzy. Rdzawa siatka na tle czarnej ściany podkreśli historyczny charakter budynku.

Po zachodniej stronie elewacji północnej (na zachód od ceglanej wieży) znajduje się część obiektu (część D z salą konferencyjną), której dwuspadowy dach pokryty grafitową blachą jest równoległy do ulicy Fabrycznej. Planowana kontynuacja materiału dachu – blachy, na północnej ścianie będzie stanowiła tło dla sąsiadującej, wyrazistej cegły. Następnie kontynuacją elewacji północnej jest nowy budynek (zrealizowany w roku 2012): czterokondygnacyjna część (E, F), która zostanie konsekwentnie pokryta szarymi płytami włókno-cementowymi Equiton, tak jak było to pierwotnie (w 2012 roku) zaplanowane tylko dla górnej części fasady i zostało zrealizowane na ścianie szczytowej tego budynku nad dachem Sali Konferencyjnej.

Ponieważ w 2012 r. północna elewacja budynku F nad wtedy istniejącą halą była niewidoczna – wykończono ją tynkiem pomalowanym na szaro (zamiast projektowanych płyt Equitone). Dopuszczamy w związku z tym kontynuację elewacji budynku F również w tynku, zwłaszcza, że ŁSSE planuje w najbliższej przyszłości dalsze działania inwestycyjne i obecna uwidocznioma elewacja północna budynku zostanie zakryta (wchłonięta) w planowaną rozbudowę.



6.3 Opis rozwiązań technicznych

6.3.1 Ślusarka aluminiowa

Projekt przewiduje wybicie dwóch otworów okiennych i montaż ślusarki. Nowe okna zaprojektowano w historycznej części budynku A, z tego powodu odwzorowują one kształt już zastosowanych w budynku okien. Okna zaprojektowano jako nieotwieralne o współczynniku $U \leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$. Ościeża okienne na parterze ocieplać płytami styropianowymi gr. 3cm od zewnątrz, na I piętrze płytami multipor gr. 3cm od wewnątrz. Dopuszcza się inne rozwiązanie po zatwierdzeniu ich przez projektanta. Wykaz oraz rodzaj zastosowanych okien wg. zestawień ślusarki. Wprowadzenie okien w szybie windowym panoramicznej windy umożliwi widok na Park Źródliska

6.3.2 Balustrady

W budynku A planowane jest wykonanie ozdobnej balustrady zamykającej połąć dachową. Zaprojektowano ażurową attykę ze stali cynkowanej i lakierowanej proszkowo analogicznie do istniejących balustrad na dachu.

Nowoprojektowaną elewację zakomponowano według tej samej zasady, jaką przyjęto w 2011 r. dla elewacji południowej, wówczas jedynej „frontowej” (tylna elewacja nie istniała, budynek przylegał wówczas do hali). Zasada ta polega na wyraźnym podkreśleniu odmienności elewacji poszczególnych części budynku. Budynek siedziby ŁSSE składa się bowiem z kilku powstałych w różnym czasie rozbudów/dobudów (opisanych w p. 2.2 i 4) i pomimo faktu, że elewacja północna tworzy w sumie jedną prostą linię, de facto składa się z 5 odcinków o zupełnie różnym charakterze. Zostało to podkreślone w projekcie nowopowstałej elewacji.

6.3.3 Ściany wykończone siatką cięto-ciągnioną (budynek C)

Zaprojektowano okładzinę elewacji nawiązującą do elewacji ceglanej fabryki za pomocą współczesnych środków.

Istniejącą warstwę izolacyjną wraz z cienkowarstwową wyprawą tynkarską należy zachować i kontynuować w dolnej części fasady. Wszelkie nierówności należy uzupełnić i wyrównać. Powierzchnię wykończyć akrylową farbą elewacyjną w kolorze czarnym. Do elewacji mocować profile stalowe jako podkonstrukcję pod panele z siatki cięto-ciągnionej malowanej w kolorze rdzy.

W przypadku braków w termoizolacji ściany nadziemna powyżej cokołu ocieplać płytami z wełny mineralnej twardej lub styropianu gr. 16 cm. Ościeża okienne ocieplać płytami gr. 3cm. Do przyklejenia płyt stosować zaprawę klejowo-szpachlową zgodnie z technologią producenta. Nie należy dopuszczać do przeniknięcia kleju na powierzchnie boczne płyt. Płyty układać w pasach poziomych „na mijankę” z przesunięciem 15cm. W narożach płyty przykleić przemiennie z przewiązaniem. Po



stwardnieniu kleju, nie wcześniej niż podano w instrukcji producenta, przystąpić do osadzania kołków kotwiących. Do mocowania zastosować łączniki mechaniczne metalowe. Liczba kołków zgodnie z wytycznymi producenta systemu izolacyjnego – należy przyjąć min. 6 sztuk na każdy m² ściany. W pasach narożnych budynku należy zagęścić. Przed wykonaniem warstwy zbrojonej należy wykonać obróbki blacharskie.

Należy tak zaplanować wykonanie prac, aby zminimalizować czas, podczas którego budynek pozbawiony będzie obróbek blacharskich, parapetów rur i rynien spustowych. Krawędzie wypukłe - narożniki i ościeża należy wzmocnić listwą kątową z siatką. Warstwę zbrojoną z siatki wykonać wtapiając na ułożoną na termoizolacji świeżą masę szpachlową pasy siatki zbrojącej z zakładem min 10cm, następnie siatkę zaszpachlować na gładko. Należy zwrócić uwagę na dokładne wtopienie tkaniny, warstwa zbrojna musi być stałej grubości min 3cm.

W przyziemiu (do wys. 2m od poziomu gruntu) wykonać podwójną warstwę siatki. Dodatkowe pasy siatki o wym. 25x35cm należy wklejać pod kątem 45 stopni w narożnikach otworów okiennych i drzwiowych. Po związaniu warstwy zbrojącej przystąpić do wykonania wyprawy elewacyjnej. Na wyprawę zewnętrzną przewiduje tynk cienkowarstwowy zacierany na gładko malowany dwa razy akrylową farbą elewacyjną w kolorze czarnym.

6.3.4 Ściana wykończona blachą na rąbek stojący (budynek D)

Zaprojektowano okładzinę elewacji będącą kontynuacją istniejącego wykończenia z blachy na rąbek stojący.

Istniejącą warstwę izolacyjną wraz z cienkowarstwową wyprawą tynkarską należy zachować. Wszelkie nierówności należy uzupełnić i wyrównać. Powierzchnię wykończyć blachą spójną z istniejącą na rąbek stojący na płycie OSB (w systemie spójnym z istniejącym).

W przypadku braków w termoizolacji uzupełnić analogicznie jak w przypadku ścian wykończonych siatką cięto-ciągnioną.

Przedłużenia istniejących rur spustowych należy wykonać z blachy identycznej lub optycznie takiej samej, jaką zastosowano na bud. D w trakcie rozbudowy w 2012 r.

6.3.5 Ściana wykończona cegłą czerwoną (budynek A i B)

Zaprojektowano okładzinę elewacji kontynuującą elewację ceglaną.

Istniejącą warstwę izolacyjną wraz z cienkowarstwową wyprawą tynkarską należy zachować. Wszelkie nierówności należy uzupełnić i wyrównać. Do istniejącej elewacji należy dostawić nową ścianę z cegły klinkierowej na własnym fundamencie. Cegły spiąć z istniejącym murem za pomocą kotew. Ścianę należy zwieńczyć obróbką blacharską.

W przypadku braków w termoizolacji uzupełnić analogicznie jak w przypadku ścian wykończonych siatką cięto-ciągnioną.



Przedłużenia istniejących rur spustowych należy wykonać z blachy identycznej lub optycznie takiej samej, jaką zastosowano na bud. D w trakcie rozbudowy w 2012 r.

Elementy podziemne zewnętrznych ścian aż do styku z powierzchnią otaczającego terenu, czyli ok. - 0,3 m należy zabezpieczyć poprzez wykonanie izolacji przeciwwilgociowej. Izolacja z jednej warstwy emulsji EUROLANU 3K (elementy systemu Deitermann) jako gruntującej, drugą warstwę z pasty SUPERFLEX 10, na którą zostaną dodatkową warstwą SUPERFLEX-u. Jako ocieplenie w podziemnym rejonie ściany warstwowej zastosować płyty STYRODUR gr. 14cm jako izolację termiczną.

Ocieplenie należy wykonać zgodnie z zaleceniami producenta zastosowanego systemu. Części żelbetowe nowych fundamentów zabezpieczyć wg opisu w części konstrukcyjnej.

6.3.6 Ściana wykończona Equitone lub tynkiem (budynek E i F)

Zaprojektowano okładzinę elewacji będącą kontynuacją zaproponowanego w projekcie przebudowy z 2011 r. wykończenia płytami włóknocementowymi. Ze względu na rezygnację w trakcie wykonywania prac budowlanych w 2013 r. z płyt dopuszcza się zastosowanie tynku. Decyzję podejmie Inwestor i projektant na etapie realizacji.

W przypadku zastosowania płyt istniejącą warstwę izolacyjną wraz z cienkowarstwową wyprawą tynkarską należy zachować. Wszelkie nierówności należy uzupełnić i wyrównać.

Elewację należy wykończyć płytami włóknocementowymi mocowanymi do ściany konstrukcyjnej za pomocą podkonstrukcji (wg wytycznych producenta).

W przypadku zastosowania tynku istniejącą warstwę izolacyjną wraz z cienkowarstwową wyprawą tynkarską należy zachować. Wszelkie nierówności należy uzupełnić i wyrównać. Powierzchnię malować na kolor szary – spójny z zastosowanym w wyższych partiach.

7 PROJEKT WSCHODNIEJ ELEWACJI BUDYNKU DAKRI

7.1 Główne cele projektowe

- zabezpieczenie ściany pozostałej w wyniku rozbiórki budynku hali (stanowiącej fasadę) pod względem technicznym: izolacja przeciwwilgociowa, izolacyjność cieplna, kwestie estetyczne
- podkreślenie przynależności do historycznego charakteru zespołu obiektów
- poprawa walorów estetycznych przestrzeni/ dodanie walorów estetycznych przestrzeni poprzez wykonanie dwóch elewacji okalających z dwóch stron obszar rozebranej hali



7.2 Opis rozwiązań dotyczący elewacji wschodniej zespołu budynków przemysłowych „Dakri Dystrybucja sp.z o.o.”

Do ślepej ściany szczytowej sąsiedniego zespołu budynków należących do Dakri Dystrybucja Sp. z o.o. przylega ściana pozostała w wyniku rozbiórki hali (znajdująca się na działce ŁSSE) tworząc de facto elewację wschodnią tych budynków, czyli zachodnią „ścianę” nowopowstałej przestrzeni po rozbiórce hali.

Jest to zniszczona ściana o nierównej powierzchni w przeważającej części o żelbetowej konstrukcji, o nieregularnym kształcie, zbliżonym do kształtu ściany szczytowej sąsiada - Dakri. Ściana/elewacja ma długość około 50 m, a wysokość w najwyższym punkcie sięga do 10 m.

Planowana na tej dużej ścianie ażurowa konstrukcja stalowa ma umożliwić jej postrzeganie jako „elewację” i pozwolić na znaczną poprawę odbioru przestrzeni po rozbiórce hali - pod względem estetycznym, przy jednoczesnym podkreślaniu historycznego charakteru miejsca.

Istniejąca ściana zostanie otynkowana i pomalowana na jasnoszary kolor. Natomiast przed nią, przed całą jej powierzchnią, w dystansie ok 20 cm, zostaną rozmieszczone schematyczne kontury okien fabrycznych, wycięte z siatki cięto-ciągnionej, umieszczone pomiędzy profilami stalowymi. Na tynku pojawią się namalowane sylwetki ludzkich postaci.

Działania mają na celu wykonanie elewacji z zasady „zastępczej” dla obnażonej rozbiórką rozległej zniszczonej ściany w celu poprawienia walorów estetycznych historycznego terenu obecnie odstraszaającego wręcz swoim wyglądem.

Do czasu podjęcia kolejnych działań inwestycyjnych na terenie po rozebranej hali, ze względu na wyjątkową lokalizację i ekspozycję ściany po rozbiórce, Inwestor ŁSSE uznał za konieczne jej zabezpieczenie i poprawę wizerunku.

7.3 Opis rozwiązań technicznych

7.3.1 Ściana wykończona rusztem stalowym

Zaprojektowano imitację elewacji za pomocą rusztu stalowego dostawionego do istniejącej ściany oraz za pomocą paneli z siatki cięto-ciągnionej w kształcie okien.

Należy sprawdzić przyczepność tynków na elewacji. Należy usunąć fragmenty najbardziej zniszczone i porażone korozją biologiczną (wraz z pasem 10cm wokół porażonej wyprawy tynkarskiej). Konieczne jest usunięcie luźnych i niezwiązanych, bądź skorodowanych fragmentów muru, wydrapanie słabych i zasolonych spoin, usunięcie wszystkich materiałów mających wpływ na przyczepność następnych warstw. Następnie należy wykonać niezbędne naprawy powierzchni muru, uzupełnić ubytki, uzupełnić spoiny.

Ruszt stalowy należy mocować do istniejącej ściany i do żelbetowych pilastrów. Imitacje okien w postaci wysp z siatki cięto-ciągnionej



mocować do ściany za pomocą przyspawanych kotew na dystansach.
Szczegóły wykonania rusztu wg projektu konstrukcyjnego.

8 OPIS KONSTRUKCJI

8.1 Projekt elewacji pn budynku siedziby ŁSSE

Projekt zakłada wybicie dwóch otworów okiennych oraz montaż belek stalowych jako podkonstrukcję pod ramki stalowe.

Szczegóły wykonania nadproża i podkonstrukcji wg projektu konstrukcyjnego.

Dla ściany wykończonej czerwoną cegłą przewidziano ławy fundamentowe. Szczegóły rozwiązania według opracowania konstrukcyjnego stanowiącego integralną część opracowania.

8.2 Projekt wschodniej elewacji budynku Dakri

Projekt zakłada montaż rusztu stalowego wzdłuż elewacji wschodniej zakładu „Dakri”. Szczegóły wykonania rusztu wg projektu konstrukcyjnego.

Dla ściany wykończonej czerwoną cegłą przewidziano ławy fundamentowe. Szczegóły rozwiązania według opracowania konstrukcyjnego stanowiącego integralną część opracowania.

9 WARUNKI OCHRONY PPOŻ.

Zamierzenie projektowe nie zmienia istniejących warunków ochrony ppoż. Przedmiotem inwestycji jest projekt budowlany polegający na aranżacji elewacji północnej siedziby ŁSSE oraz elewacji wschodniej siedziby zakładu „Dakri” odsłoniętych po wyburzeniu dawnej hali produkcyjnej.

Należy zwrócić uwagę, że:

- elewacja północna budynku siedziby ŁSSE jest jednocześnie ścianą zewnętrzną tego budynku. Z tego powodu poniżej w p. 9.1 przywołano dane ogólne ochrony p.poż budynku siedziby ŁSSE.
- elewacja wschodnia budynku Dakri nie jest ścianą zewnętrzną budynku Dakri. Pozostawiono stykającą się z nią ścianę rozebranej hali (stojącą na działce ŁSSE o nr 80/39, a nie na działce Dakri o nr 80/19) i właśnie na tej ścianie projektowna jest elewacja, która de facto stanie się wschodnią elewacją budynku Dakri.

Oznacza to, że projekt nie przewiduje jakichkolwiek ingerencji w budynku Dakri.

9.1 Dane ogólne warunków ochrony p.poż budynku siedziby ŁSSE

Zespół budynków pofabrycznych ŁSSE o nieregularnym kształcie składa się z kilku budynków o różnej wysokości oraz liczbie kondygnacji.

Podział na strefy pożarowe został dokonany zgodnie z poniższym opisem:

- strefa nr 1 – budynek nr „F”



- strefa nr 2 – budynek „E” i „D” po przebudowie
- strefa nr 3 – budynek „A” (po przebudowie z rozbudową), budynek „B” (po przebudowie), budynek nr 14 oraz część budynku nr „C” – podział w osi 24 (rozbudowa)

- strefa nr 4 – część budynku nr „C” – podział w osi 24 (rozbudowa)

Każda ze stref została wydzielona ścianami pożarowymi posadowionymi na własnym fundamencie

Na poziomie 0 zlokalizowano strefy wejściowe z trzema wydzielonymi klatkami schodowymi oraz funkcje reprezentacyjne w tym sala konferencyjna przeznaczona dla 250 osób. Dodatkowo w budynku „F” oraz „C” na parterze znajdują się biura firm zewnętrznych. Główne wejście do budynku znajduje się w budynku „A” w którym znajduje się recepcja. Z holu głównego można dostać się do wszystkich części projektowanego obiektu. Do holu głównego przylega sala wielofunkcyjna (stanowiąca całość funkcjonalną z foyer) wraz z pomieszczeniami pomocniczymi (szatnia, toalety, sale konferencyjne, zaplecze, itp.) Na pozostałych kondygnacjach znajdują się biura. Część „A” przeznaczona jest na biura niezbędne dla obsługi ŁSSE, natomiast budynek „F” oraz „C” na biura przeznaczone pod wynajem dla obsługi firm zewnętrznych.

Trzy wejścia do budynku znajdują się na poziomie 0,00.

Klatka schodowa w części „a” posiada wyjście na zewnątrz poprzez hol.

Z klatki schodowej zlokalizowanej w części „F” ewakuacja na zewnątrz budynku odbywa się poziomymi drogami komunikacji ogólnej.

Z klatki schodowej zlokalizowanej w budynku „C” funkcjonuje wyjście bezpośrednio na zewnątrz.

Wysokość całego obiektu liczona od projektowanego terenu przy głównych wejściach do budynku (na poziomie 0,00) do ocieplenia na dachu nad najwyższą kondygnacją wynosi około 22,0m czyli nie przekracza 25 m. Obiekt jako całość jest budynkiem średniowysokim.

Obiekt jest podzielony na cztery odrębne strefy pożarowe.

- część „F” czterokondygnacyjna o wysokości około 15,0m zawiera pomieszczenia biurowe dla firm zewnętrznych wraz z pomieszczeniami socjalnymi i higieniczno sanitarnymi. Na parterze zlokalizowano pomieszczenia techniczne: pomieszczenie na odpady, węzeł cieplny, pomieszczenie techniczne

- część „E” i „D” dwukondygnacyjna – na parterze sala konferencyjna stanowiąca całość z foyer (foyer ze względów akustycznych zostało wydzielone ścianką przeszkloną aluminiową) nad częścią „e” na poziomie +11,70 zlokalizowano wentylatornię (wydzieloną pożarowo) oraz pomieszczenia biurowe.

- część „A” i „B” czterokondygnacyjna z antresolą o wysokości około 22,0m zawiera pomieszczenia biurowe przeznaczone dla obsługi ŁSSE wraz z pomieszczeniami socjalnymi oraz higieniczno sanitarnymi.



- część „C” dwukondygnacyjna o wysokości około 9,5m zawiera pomieszczenia biurowe dla firm zewnętrznych wraz z pomieszczeniami socjalnymi i higieniczno sanitarnymi.

Powierzchnia zabudowy obiektu wynosi ok. 1644 m², powierzchnia użytkowa obiektu, jako całości ok. 3600 m².

9.2 Klasyfikacja pożarowa budynku

Pomieszczenia biurowe zalicza się do kategorii zagrożenia ludzi ZL III.

Sala konferencyjna wielofunkcyjna kwalifikuje się do kategorii ZL I ponieważ można się spodziewać, że będą odbywać się w niej konferencje z osobami z zewnątrz.

Obiekt, jako całość należy zaliczyć do kategorii zagrożenia ludzi ZL III + ZL I

Obiekt został podzielony na cztery odrębne strefy pożarowe.

- część „F” czterokondygnacyjna ZLIII o wysokości około 15,0m stanowi klasę B odporności pożarowej

- część „E” i „D” dwukondygnacyjna ZLI o wysokości około 22,0m stanowi klasę B odporności pożarowej

- część „A” i „B” czterokondygnacyjna ZLIII o wysokości około 22,0m stanowi klasę B odporności pożarowej

- część „C” dwukondygnacyjna o wysokości około 9,5m oraz wysokością stropu nad pierwszą kondygnacją nie przekraczającą 9,0m stanowi klasę D odporności pożarowej.

9.3 Lokalizacja i dojazd pożarowy.

Inwestycja zlokalizowana jest na działce nr 80/39 przy ulicy Tymienieckiego. Dojazd jest zapewniony poprzez istniejącą wewnętrzną drogę (działka nr 80/13). Drogę pożarową stanowi wewnętrzna droga (zjazd z istniejącej drogi na działce 80/13) szerokości co najmniej 4 m.

9.4 Zabezpieczenia p.pożarowe do zewnętrznego gaszenia pożaru

A. Przeciwpožarowe zaopatrzenie wodne

Zapotrzebowanie wody do zewnętrznego gaszenia pożaru budynku Siedziby ŁSSE jest zapewnione poprzez istniejącą sieć hydrantów zewnętrznych. Odległość hydrantów zewnętrznych od projektowanego obiektu wynosi ~40m.

10 CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA

Poza zakresem. Projekt elewacji nie zmienia charakterystyki energetycznej budynków.

11 UWAGI KOŃCOWE

- Projekt budowlany architektoniczny oraz wykonany na jego podstawie projekt wykonawczy rozpatrywać należy łącznie, również z projektami budowlanymi i wykonawczymi konstrukcji.



- Projekty warsztatowe (montażowe) poszczególnych części inwestycji muszą otrzymać przed realizacją akceptację głównego projektanta obiektu.
- Wszystkie projekty warsztatowe i montażowe powinny zostać wzajemnie skoordynowane przez generalnego wykonawcę. W ramach koordynacji powinny zostać uwzględnione konkretne materiały i urządzenia, które zostaną zastosowane w realizacji obiektu.
- Generalny wykonawca (jednostka odpowiedzialna za wykonanie projektów montażowych) odpowiada za poprawność oraz zgodność projektów z projektami budowlanymi.
- Zastosowane materiały budowlane powinny posiadać wszystkie wymagane prawem atesty i aprobaty. Dotyczy to również wymagań związanych z zastosowaniem materiału w konkretnym miejscu w projekcie.
- Urządzenia i wyposażenie technologiczne obiektu powinny posiadać certyfikaty jakości dopuszczające ich użytkowanie w Polsce.
- Roboty budowlane i rzemieślnicze wykonywać zgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz wytycznymi producentów materiałów i urządzeń.
- W celu uniknięcia nieporozumień, wykonawca powinien w każdym przypadku stwierdzenia jakichkolwiek rozbieżności lub wątpliwości w dokumentacji (ewentualnie w stanie istniejącym) zgłosić się do projektanta obiektu przed przystąpieniem do robót.
- Podane w projekcie rozwiązania i wymiary należy zweryfikować na budowie.
- Wszelkie rozbieżności, wątpliwości oraz zmiany wynikłe w trakcie budowy należy wyjaśniać i uzgadniać z projektantem przed przystąpieniem do wykonania danych robót.

Na budynku ŁSSE:

- Strefa styku istniejącej górnej części elewacji z projektowaną dolną, ze względu na elementy obecnie zakryte, może wymagać decyzji projektanta w trakcie realizacji. Należy bezwzględnie uzyskać akceptację projektanta dla rozwiązań styku istniejącej i projektowanej elewacji.
- Decyzja wyboru materiału dla elewacji na budynku F (płyty włóknocementowe, czy tynk) wymaga również akceptacji projektanta.
- Zastosowanie materiałów innych niż wskazane w projekcie wymaga akceptacji projektanta obiektu.
- Dopuszcza się zastosowanie materiałów podobnych do wskazanych w projekcie, o parametrach technicznych, funkcjonalnych i eksploatacyjnych (w przypadku materiałów wykończeniowych o podobnym wyglądzie) nie gorszych od parametrów materiałów wskazanych w projekcie pod warunkiem uprzedniego uzyskania akceptacji głównego projektanta obiektu.
- Dobór konkretnych materiałów niewskazanych w projekcie wymaga akceptacji głównego projektanta obiektu.

PROJEKT DWÓCH NOWOPOWSTAŁYCH
ELEWACJI (ODSŁONIĘTYCH PO WYBURZONEJ HALI):
ELEWACJI PÓŁNOCNEJ SIEDZIBY ŁSSE ORAZ
ELEWACJI WSCHODNIEJ ZAKŁADU "DAKRI"

ARCHITEKCI GRUPA GRABOWSKI

Sp. z o.o.
AGG



- Wszystkie roboty specjalistyczne należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi normami i poprzez sprawdzonych wykonawców.
- Konkretnie rozwiązania techniczne i kolorystyczne wymagają akceptacji głównego projektanta obiektu.
- W trakcie realizacji obiektu generalny wykonawca powinien zwrócić szczególną uwagę na właściwą koordynację montażu poszczególnych części inwestycji.