PROJEKT ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA KONDYGNACJI +3 W BUDYNKU "F" W ZESPOLE BUDYNKÓW POFABRYCZNYCH W "KOMPLEKSIE 3" ŁSSE W ŁODZI PRZY ULICY KS. TYMIENIECKIEGO 22G NA DZIAŁCE EW. 80/39 Z OBRĘBU W-25 Z FUNKCJI OŚWIATOWEJ NA BIUROWĄ.

KATEGORIA BUDYNKU – XVI

BUDYNEK "F", W ZESPOLE BUDYNKÓW POFABRYCZNYCH W "KOMPLEKSIE 3" ŁSSE W ŁODZI PRZY ULICY KS. TYMIENIECKIEGO 22G DZIAŁCE .EW. 80/39 Z OBRĘBU W-25

Identyfikator działki 106106-9.0025.80/39

INWESTOR:

Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna SA

Zakres opracowania:
ARCHITEKTURA

AUTORZY OPRACOWANIA:
XYSTUDIO ul.Walecznych 8/2 03-916 Warszawa

mgr inż. arch. Filip Domaszczyński
upr. bud. nr MA/048/16

.....
podpis

mgr inż. arch. Marta Nowosielska
mgr inż. arch. Dorota Sibińska
mgr inż. arch. Natalia Komsta
mgr inż. arch. Małgorzata Sikora
mgr inż. arch. Marta Skoniecka
mgr inż. arch. Łukasz Smolczewski

OPIS TECHNICZNY

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot opracowania i lokalizacja....4
2. Stan istniejący....4
3. Założenia funkcjonalne....4
4. Dane techniczne....5
5. Rozwiązania budowlano-konstrukcyjne i wykończeniowe....5
   5.1. Posadzki....5
   5.2. Sufity....6
   5.3. Ściany....6
6. Wyposażenie....6
7. Istniejące instalacje w obiekcie....6
8. Warunki ochrony przeciwpożarowej....6
9. Spis rysunków....7

1. Przedmiot opracowania i lokalizacja

Przedmiotem opracowania jest projekt adaptacji kondygnacji +3 w budynku "f", w zespole budynków pofabrycznych w "kompleksie 3" ŁSSE w Łodzi przy ulicy Ks. Tymienieckiego 22g na działce ew. 80/39 z obrębu w-25 na cele biurowe.

Projektowany lokal z pokojami biurowymi o łącznej powierzchni użytkowej 362,24m^2 znajduje się na trzeciej kondygnacji budynku "F" w Łodzi, przy ulicy Ks. Tymienieckiego 22G. Budynek zlokalizowany jest na działce ew. 80/39 z obrębu W-25.

Adaptacja polega na zmianie aranżacji wydzielonych 5 pomieszczeń (4 sale lekcyjne i pokój nauczycielski) na 10 pokoi biurowych oraz holu z szatnią na 2 pokoje biurowe i hol z aneksem kuchennym.
Nie projektuje się zmian aranżacji pomieszczeń higieniczno-sanitarnych w obrębie istniejących pionów.

Adaptacja nie polega na podjęciu lub zaniechaniu w części obiektu budowlanego działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego.

Obszar na którym znajduje się lokal, objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej – kompleksie CENTRUM.

Plan zakłada 40 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni usługowej.
Bilans miejsc postojowych w tym lokalu pozostaje bez zmian.

2. Stan istniejący

Lokal o łącznej powierzchni 368,5 m^2 jest lokalem usługowym o funkcji oświatowej.
W lokalu są wykończone ścianki działowe lekkie gipsowo-kartonowe, sufity, posadzki oraz wszystkie instalacje niezbędne do funkcjonowania lokalu.

3. Założenia funkcjonalne

W lokalu istniejące pomieszczenia pełniące funkcję oświatową zostały przeprojektowane na pokoje biurowe wg wytycznych inwestora.

- hol z szatnią na hol i aneks kuchenny,
- sala 1 na pokój biurowy 1 i 2. Kosztem części sali 1 powiększono hol,
- część holu na pokój biurowy 3.A i 3.B,
- sala 2 na pokój biurowy 4 i 5,
- sala 3 na pokój biurowy 6 i 7,
- pokój nauczycielski na pokój biurowy 8,
- sala 4 na pokój biurowy 9 i 10.

Sanitariaty męskie, damskie i dla OZN - bez zmian. W holu przy sanitariatach oraz wnęce została wydzielona przestrzeń na aneks kuchenny wyposażony w zlewozmywak z ociekaczem, zmywarkę, lodówkę oraz zabudowę meblową z blatem. Utrzymaniem porządku w lokalu zajmuje się firma zewnętrzna.

Stan istniejący, planowane wyburzenia oraz projektowana aranżacja wg rys.
LOD-LO-A-R.1, LOD-LO-A-R.2, **LOD-LO-A-R.3**.

Tabela pomieszczeń:

W lokalu znajdować się będą następujące pomieszczenia:

NR. POM.	NAZWA POMIESZCZENIA	POW.[M2]
3.1	HOL	63,31
3.2	ANEKS KUCHENNY	4,44
3.3	POKÓJ BIUROWY 1	21,65
3.4	POKÓJ BIUROWY 2	13,16
3.5.A	POKÓJ BIUROWY 3.A	22,95
3.5.B	POKÓJ BIUROWY 3.B	22,88
3.6	POKÓJ BIUROWY 4	22,42
3.7	POKÓJ BIUROWY 5	21,89
3.8	POKÓJ BIUROWY 6	29,7
3.9	POKÓJ BIUROWY 7	19,12
3.10	POKÓJ BIUROWY 8	19,15
3.11	POKÓJ BIUROWY 9	27,80
3.12	POKÓJ BIUROWY 10	31,66
3.13	PRZEDSIONEK	9,76
3.14	WC MĘSKIE	10,7
3.15	WC DAMSKIE	3,9
3.16	WC OZN	4,3
3.17	POM. POMOCNICZE	13,45
SUMA:		**362,24**

) powierzchnia użytkowa liczona *wg: PN-ISO 9836:1997

4. Dane techniczne

Powierzchnia użytkowa: 362,24 m2

Wysokości pomieszczeń:
- hol – 2,80 m, aneks kuchenny – 2,70 m
- fragment holu utworzony z podziału sali 1 – 2,70 m
- pokoje biurowe nr 1,2,4,5,6,7 – 3,28 m
- pokoje biurowe nr 3.A i 3.B – 2,70 m (pas gładkiego sufitu przy oknach – 2,80 m)
- pokoje biurowe nr 8, 9,10 i przedsionek – 2,80 m
- pomieszczenia sanitarne – 2,60 m

5. Rozwiązania budowlano – konstrukcyjne i wykończeniowe:

5.1. Posadzki:

- hol, aneks kuchenny, przedsionek — wykładzina PCV - zachowany stan istniejący,
- pokoje biurowe — wykładzina dywanowa w płytkach - zachowany stan istniejący,
- węzły sanitarne — płytka gresowa - zachowany zostaje stan istniejący.

5.2. Sufity:

Istniejące sufity zostaną zmodyfikowane i dopasowane do nowego podziału pomieszczeń. Są to:
- we wschodniej części lokalu w osiach 9 -12 — sufity GK bez widocznego łączenia,
- w pomieszczeniach higieniczno-sanitarnych — sufity z płyt modułowych 60x60 – bez zmian,
- w holu, pokoju biurowym 3.A i 3.B – sufity z płyt modułowych 120x60,
- w projektowanym aneksie kuchennym - sufit GK bez widocznego łączenia,
- w pozostałej części strop żelbetowy istniejący. Projektuje się demontaż istniejącej wyspy akustycznej w sali 2 (pokój biurowy nr 4 i 5).

Istniejące sufity GK należy zachować,a ubytki uzupełnić analogicznym sufitem.

Dokładny układ sufitów wg rys. **LOD-LO-A-R.4 – RZUT-SUFITY**

5.3. Ściany:

W ramach przekształcenia planuje się wyburzenie ściany pomiędzy holem, a Salą 1. Hol i sale lekcyjne zostają podzielone za pomocą przegród o grubości 15 cm wykonanych z akustycznych płyt GK na ruszcie CW-100. Ruszt podwójnie obustronnie płytowany, wypełniony wełną mineralną. Ściany na pełną wysokość (strop - strop).

Wykończenie ścian:
- Pomieszczenia higieniczno-sanitarne:

Ściany wyłożone płytkami ceramicznymi lub malowane farbą zmywalną do wysokości 2 metrów — zachowany zostaje stan istniejący.
- Pokoje biurowe oraz pozostałe pomieszczenia - ściany malowane farbą zmywalną.

6. Wyposażenie:

6.1. Drzwi:
- Drzwi wewnętrzne do pokoi biurowych – w profilach aluminiowych z naświetlem powyżej 2 metrów — drzwi projektowane identyczne jak istniejące — zachowane zostają drzwi istniejące,
- Drzwi do pomieszczeń higieniczno-sanitarnych: pełnie, płytowe — zachowane zostają drzwi istniejące,
- Drzwi do kabin wc: płyta HPL — zachowane zostają drzwi istniejące.

Projektuje się zachowanie i przeniesienie jednej pary drzwi prawych z likwidowanej Sali 1 do Pokoju Biurowego 3.A.

6.2. Istniejące wyposażenie sanitariatów:
- Miski ustępowe podwieszane, lejowe ceramiczne - zachowane,
- Umywalki wykonane z konglomeratu - zachowane,
- Baterie bezdotykowe, z ograniczeniem temperatury wody do 38 stopni - zachowane.

7. Instalacje w obiekcie:

Instalacje w obiekcie wg projektów branżowych.

8. Warunki ochrony przeciwpożarowej:

8.1. Charakterystyka pożarowa obiektu:
Lokal zlokalizowany jest na 3 piętrze budynku biurowego, w części przeznaczonej na usługi, zgodnie z pierwotnym projektem budowlanym.
Lokal zlokalizowany jest w budynku zaliczonym do kategorii zagrożenia ludzi ZLIII.

Zmiana sposobu użytkowania nie wpływa na zmianę tej kategorii zagrożenia ludzi.

- powierzchnia wewnętrzna lokalu: 362,24 m^2
- ilość kondygnacji: 4
- budynek zaliczony jest do budynków średniowysokich (SW).

Rozmieszczenie sprzętu gaśniczego, oświetlenia ewakuacyjnego, oświetlenia awaryjnego należy wykonać wg. oddzielnego opracowania.

Wszystkie zastosowane w projekcie materiały posiadają aktualny atest ITB. Wykonawcy muszą posiadać aktualne atesty ITB na wszystkie zastosowane materiały.

8.2. Ocena zagrożenia wybuchem pomieszczeń oraz przestrzeni zewnętrznych

W analizowanym budynku oraz na terenie do niego przyległym, nie przewiduje się magazynowania materiałów mogących wytworzyć mieszaniny wybuchowe, jak również prowadzenia procesów technologicznych z użyciem tego typu materiałów. Nie występuje zatem konieczność dokonywania oceny zagrożenia wybuchem.

8.3.Przewidywana wielkość gęstości obciążenia ogniowego

Dla przestrzeni gospodarczych i magazynowych w lokalu, przewidywana gęstość obciążenia ogniowego wynosi do 500 MJ/m^2.

8.4. Warunki ewakuacji:

Lokal posiada wyjście ewakuacyjne poprzez wydzieloną pożarowo klatkę schodową bezpośrednio na teren.
Szerokość użytkowa drzwi ewakuacyjnych w lokalu, wynosi co najmniej 0,9m. (lub 0,8m dla nie więcej niż 3 osób przeznaczonych do ewakuacji). Szerokość biegów klatki schodowej wynosi 1,35 m. Warunki ewakuacji pozostają bez zmian.
Oznaczenie i oświetlenie ewakuacyjne wg odrębnego opracowania.

8.5. Wyposażenie lokalu w urządzenia przeciwpożarowe:

Oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne:
Lokal wyposażony jest w oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne załączane automatycznie w przypadku zaniku napięcia podstawowego. Oświetlenie to spełnia wymagania Polskich Norm.
Oprawy awaryjne i ewakuacyjne znajdujące się w lokalu zostaną dostosowane do nowegu układu pomieszczeń – częściowa zmiana lokalizacji istniejących opraw oraz uzupełnienie o nowe. Czujniki dymu zostaną zainstalowane w pomieszczeniach, w których w wyniku podziału pomieszczeń ich nie będzie - wg projektu branżowego.
Instalacja hydrantowa – w lokalu jest hydrant, instalacja pozostaje bez zmian.

9. Spis rysunków:

LP	NUMER	NAZWA	SKALA
RZUTY OGÓLNE			
1.	LOD-LO-A-R.1	RZUT — STAN ISTNIEJĄCY	1:100
2.	LOD-LO-A-R.2	RZUT — WYBURZENIA I DEMONTAŻ	1:100
3.	LOD-LO-A-R.3	RZUT — ARANŻACJA	1:100
4.	LOD-LO-A-R.4	RZUT — SUFITY	1:100
5.	LOD-LO-A-R.5	RZUT — SCHEMAT ELEKTRYKI	1:100

Opracował:
mgr inż. architekt
Filip Domaszczyński