

**OPIS TECHNICZNY  
DO PROJEKTU BUDOWLANEGO  
REWITALIZACJI BUDOWY BYŁEJ STAJNI  
Z PRZEZNACZENIEM NA CENTRUM INTEGRACJI SPOŁECZNEJ  
W KORYTOWIE, GMINA CHOSZCZNO  
na dz.nr ewid. 339 obr. 0028 Korytowo**

**INWESTOR: FUNDACJA DZIEŁO ŚW. JAKUBA  
UL. ŚW. JAKUBA APOSTOŁA 1  
70-543 SZCZECIN**

**BRANŻA: ZAGOSPODAROWANIE TERENU I ARCHITEKTURA**

**Kategoria obiektu budowlanego: IX**

## **1. Podstawa opracowania**

1. Umowa z inwestorem.
2. Badania geotechniczne wykonane w grudniu 2015r. przez Laboratorium Drogowe sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie.
3. Zapewnienia dostawy mediów wydane przez ENEA Operator oraz , MPGK w Choszczynie.
4. Ekspertyza stanu technicznego obiektu byłej stajni w Korytowie wykonana przez mgr inż. Zbigniewa Misiaka w maju 2016 r.
5. Zapewnienie dostawy wody i odbioru ścieków sanitarnych z dnia 28.01.2016 r. oraz warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej z dnia 04.08.2016 r.
6. Zapewnienie dostawy energii elektrycznej z dnia 03.02.2016 r.
7. Warunki likwidacji kolizji z siecią napowietrzną NN z dnia 27.06.2016 r.
8. Mapa sytuacyjno-wysokościowa.
9. Postanowienie z dn. 24.08.2016r. o odmowie wszczęcia postępowania w/s decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydane przez Burmistrza Choszczyna.
10. Decyzja nr 75/2016 o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 26.08.2016 wydana przez Burmistrza Choszczyna.

## **2. Lokalizacja - stan istniejący**

### **2.1. Opis stanu istniejącego**

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie w obrębie działki nr 339 na terenie zespołu pałacowo - folwarcznego z parkiem nad jeziorem Korytowo Wielkie w rejonie ulic Parkowej, Kościelnej i Środkowej w miejscowości Korytowo (pow. choszczeński). Geomorfologicznie jest to

fragment mezoregionu Pojezierze Choszczeńskie. Omawiana działka leży w obrębie falistej wysoczyzny polodowcowej zbudowanej z glin zwałowych i lodowcowych piasków i żwirów. W obrębie zagłębień i rozcięć erozyjnych zdeponowane są młodsze osady zastoiskowe, jeziorne i bagienne.

Budynek jest obiektem byłej stajni – oznaczony jako budynek F, leżącego na tym terenie kompleksu, zabudowy zespołu dworsko-parkowego z budynkiem XVIII-wiecznego dworu i obiektami pofolwarcznymi oraz parkiem. Budynek stajni znajduje się w gminnej ewidencji zabytków. Pozostałe obiekty kompleksu wpisane są do rejestru zabytków pod nr rej. 604 – dec. znak: KI-V-O/50/58 i DZ-4140/138/3/AR/2010.

Obiekt byłej stajni zlokalizowany jest w centrum wsi na działce nr ewid. 339. Otoczony jest ulicami Parkową - od północy (dz. nr 265 dr), Kościelną – od zachodu, Środkową – od południa (dz. nr 126/4 dr). Od strony wschodniej sąsiaduje z dz. nr 164 oraz dz. nr 206/15 (obie zabudowane siedliskami zagrodowymi)

Obecnie teren ten jest nieużytkowany, zdewastowany, nieogrodzony.

## 2.2. Morfologia terenu, budowa geologiczna i warunki hydrogeologiczne

Podłoże w wybranych miejscach rozpoznano do głębokości 5,0 m - 7,0 m. Teren badań został nadbudowany nasypami których miąższość w miejscach wykonanych wierceń wynosi od 2,5 m do 3,4 m. W skład nasypów wchodzi piaski drobne i piaski gliniaste z licznymi domieszkami cegieł i fragmentów gruzu oraz humusu. Ponadto w obrębie nasypów stwierdzono warstwy (poziomy) nasypów ceglasto - gruzowych o przeciętnej miąższości około 0,2 m.

W rejonie ulic Kościelnej i Środkowej strop gruntów rodzimych zalega na 2,5 m. W stropie występują piaski średnie ze żwirem a poniżej 3,4 m gliny zwałowe litologicznie wykształcone jako gliny piaszczyste, których nie przewiercono do granicy rozpoznania.

W trakcie wykonywania wierceń (3 grudzień 2015r.) nie stwierdzono obecności wody gruntowej w nawierconych warstwach. Na podstawie przeprowadzonych badań w podłożu planowanej inwestycji wydzielono warstwy geotechniczne.

Podział geotechniczny podłoża (w rejonie planowanej inwestycji):

**warstwa Ib** – nasypowe piaski drobne z fragmentami cegieł, gruzu i z humusem, grunty wilgotne i luźne o ograniczonej nośności i uogólnionej wartości stopnia zagęszczenia  $I_D = 0,3$ ;

**warstwa Ic** – nasypowe piaski gliniaste z fragmentami cegieł, gruzu i z humusem, wilgotne grunty plastyczne o ograniczonej nośności i uogólnionej wartości stopnia plastyczności  $I_L = 0,4$ ;

**warstwa II** – piaski drobne, pylaste i piaski średnie, grunty wilgotne i nawodnione, średnio zagęszczone o uogólnionym stopniu zagęszczenia  $I_D = 0,5$ ;

**warstwa IV** – gliny piaszczyste, skonsolidowane grunty zwałowe, mało wilgotne, twaroplastyczne, o średnim  $I_L = 0,2$ .

Omawiane podłoże rodzime budują warstwy zróżnicowane genetycznie oraz nasypy. Nie stwierdzono jednak gruntów słabonośnych czy organicznych oraz niekorzystnych zjawisk geologicznych. W związku z tym warunki gruntowe klasyfikować można, jako *proste*. W strefie przemarzania (dla omawianego rejonu 0,8 m), występują *wysadzinowe* nasypy. Ze względu na charakter planowanych konstrukcji oraz konieczność wykonywania głębokich wykopów dla projektowanej inwestycji przyjmuje się *drugą kategorię geotechniczną* (w *prostych* warunkach gruntowych).

### 2.3. Historia dworu i folwarku w Korytowie

Korytowo w powiecie choszczeńskim to wieś o wielowiekowej historii. Pierwsze o niej wzmianki wiążą się z zakonem Joannitów, który otrzymał Korytowo od księcia wielkopolskiego Władysława Odońca w maju 1238 roku.

Joannici wzniesli swą siedzibę nad jeziorem Korytowskim prawdopodobnie na sztucznie usypanym wzniesieniu, otoczonym podmokłym terenem. Przypuszczalnie było to miejsce po dawnym grodzisku.

Wzniesienie jest doskonale widoczne na panoramie Korytowa zamieszczonej w „topografii” Matthäusa Meriana ok. 1650 roku.

Według zamierzeń Joannitów Korytowo stać się miało ważnym ośrodkiem osadniczym. Joannici po licznych sporach o własność wycofali się z Korytowa około 1269 roku. Po nich Korytowo przejęła rycerska rodzina Wedłów. Autor genealogii Wedłów podaje, że w 1291 roku Wedlowie postawili w Korytowie murowany dom. Ich pobyt w Korytowie trwał do lat 70-tych XIV wieku, a ceglane mury zarejestrowane w sondażach wzgórza parkowego mogą być relikdami ich późnośredniowiecznej siedziby.

Po roku 1440 Korytowo stało się własnością kolejnej rodziny Gólców, którzy prawdopodobnie na przełomie XV i XVI wieku wzniesli tu nowy dom. Jego relikty (przypuszczalnie) zdaniem autora badań architektonicznych dworu w Korytowie J. Nekanda-Trepki – znajdują się w piwnicy obecnego dworu, tworząc zespół trzech pomieszczeń, których ściany nie są równoległe do elewacji budynku. Na sztychu Matthäusa Meriana z 1642 roku widoczny jest w sąsiedztwie wzgórza okazały kamienny budynek („Alte Haus”) z dwoma szczytami. Być może z tej właśnie budowli przed jej rozbudową zachowały się stare piwnice.

Architektura tego obiektu ma wyraźnie późnogotycki i renesansowy charakter, jest zapewne efektem kilku faz budowy, z której pierwsza pochodzi z XV wieku, a ostatnia pochodziła z końca XVI w.

W dokumencie lennym, dotyczącym Korytowa, z 1503 roku znajduje się wzmianka o „murowanym zamku z rowem” w Korytowie. Zamek ten, czy też rozbudowany obronny dwór bądź jego mury i fosy, trwał jeszcze do XVII wieku. Około 1640 roku Korytowo doczekało się sztychu wykonanego przez Meriana. Na rysunku widać wzgórze dawnego grodu, „stary dom” i „nowy dom” w Korytowie, co mogło oznaczać, że funkcjonowały tu dwie rodziny Gólców. Narysowana przez Meriana budowla „starego dworu” znacznie różni się od znanego nam współcześnie dworu, co oznaczałoby, że obiekt ten w XVIII wieku gruntownie przebudowano, skręcając jego oś i elewację frontową na wschód.

W XVII wieku przez ziemię choszczeńską przelała się wojna trzydziestoletnia niszcząc rejon wielu wsi, w tym rejon Korytowa. Przebudowa renesansowego dworu mogła zatem wiązać się ze zniszczeniami i z potrzebą posiadania nowej funkcjonalnej siedziby.

W 1756 roku Korytowo zmienia drogą mariażu właściciela, - jest nim radca dworu Berndt von Mildenitz. Prawdopodobnie to on przebudował stary dwór w stylu barokowym. Wiek XVIII jest okresem rozkwitu Korytowa. Nowy dwór był budynkiem parterowym, ryglowym, stojącym na murowanych piwnicach. Miał dach mansardowy, mieszczący drugą kondygnację mieszkalną.

W 1828 roku w Korytowie osiedlają się kolejni właściciele, rodzina Schleffen'ów. Pozostają właścicielami majątku do końca II wojny światowej. W XIX i XX wieku zmienili z ryglowych na murowane ściany elewacyjne domu, rozbudowali wokół dworu folwark. Liczne ceglane obiekty folwarku dotrwały do II wojny światowej. Po 1945 r. funkcjonowały jako budynki PGR-u.

Korytowski folwark składał się z dworu położonego na zboczu jeziora, mając w sąsiedztwie (od zachodu) park krajobrazowy z kopcem. Na południe od dworu założono warzywnik oraz wzniesiono dwa domki mieszkalne dla pracowników. Od północy z dworem sąsiedował XIX-wieczny dom mieszkalny rządcy, a od strony północno-wschodniej ceglane zabudowania gospodarcze (ptaszarnia, stodoły, magazyny).

Od wschodu do folwarku należały kolejne budynki gospodarcze, w tym duża stajnia, przerobiona w połowie XX wieku na oborę.

Centralnym elementem założenia urbanistycznego wsi był średniowieczny kościół, wokół którego rozlokowały się zabudowania folwarku i zabudowania mieszkańców wsi. Do dnia dzisiejszego po upadku PGR-u zachowały się tylko nieliczne z budynków dawnego folwarku.

## 2.4. STAJNIA – budynek F

### 2.4.1. Sytuacja i dane ogólne

Budynek stajni powstał prawdopodobnie w tym samym okresie co większość zabudowań folwarcznych, a więc na przełomie XIX i XX wieku. Składa się on z kamiennego budynku głównego o dwuspadowym dachu i z ceglanych dobudówek od strony zaplecza (pomieszczenie gospodarcze i pomieszczenie rozbudowanej stajni).

Budynek stoi z dala od pozostałej zabudowy folwarcznej, w centrum wsi, przy drodze wiodącej ze wsi do kościoła (ul. Parkowa).

Dane stanu istniejącego

Powierzchnia rzutu (całkowita)	994,03 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa	882.15 m <sup>2</sup>
Kubatura	6.240,00 m <sup>3</sup>

Przed budynkiem znajduje się dużych rozmiarów majdan – podwórze (ok. 1400 m<sup>2</sup>). Przy drodze widoczne są zachowane relikty kamiennego fundamentu, które dowodzą, iż stajni towarzyszyła inna, drobniejsza w rzucie architektura.

Obiekt jest powiązany z drogą publiczną - al. Parkowa (dz. nr 265) - poprzez plac/majdan zjazdem istniejącym.

#### 2.4.2. Opis obiektu

Budynek stajni po II wojnie pełnił rolę obory i był obiektem użytkowanym przez PGR. Przystosowanie go do celów obory znacznie wpłynęło na jego wewnętrzną strukturę, odbiło się również na elewacjach głównego budynku.

Budynek stajni to w praktyce zespół obiektów ze sobą połączonych. Składa się z trzech różniących się od siebie elementów:

- traktu głównego budynku kamiennego z dwuspadowym dachem,
- traktu ceglanego budynku z dwuspadowym dachem,
- poprzecznego traktu narożnego budynku z dachem pulpitowym.

Wszystkie części są jednokondygnacyjne; różnią się sposobem przekrycia i powierzchnią zabudowy.

Wymiary obiektów:

- główny obiekt 14,06 x 48,62 m
- ceglana przybudówka 10,62 x 8.46 m
- dobudowa z płaskim dachem 20,50 x 10,00 m.

Obiekty stoją znacznie wyżej (około 2 m) niż obiegające je od południa i zachodu ulice wsi, a od zachodu i północy przylegają do jeszcze wyższego poziomu terenu, w tym posesji sąsiada. Znaczne różnice poziomów powodują, że obiekt obiegają mury oporowe podtrzymujące skarpy. Wschodni mur oporowy, podtrzymujący skarpe sąsiada powstała zapewne w wyniku wypoziomowania majdanu przed stajnią, wykonany jest z kamienia i wykończony cegłą i zapewne powstał wraz z budynkiem głównym stajni.

Pozostałe mury oporowe są prawdopodobnie wtórne i zastąpiły starsze mury ceglane. Wykonane są z betonu i kamieni. Śladem po starszych konstrukcjach jest jedynie ceglany słup stojący przy ul. Kościelnej (zachodnia granica działki).

Od północy na działce stajni zachował się kamienno-betonowy mur oporowy (być może relikw nieistniejącego budynku o wymiarach rzutu około 11,50 x 3,00 m).

### 3. Projektowane zagospodarowanie terenu

#### 3.1. Opis celu

Przedsięwzięciem rewitalizacji objęto teren byłej stajni (budynek F w ramach zespołu dworsko-parkowego) w Korytowie, ostatnio majątek popegeerowski – nieużytkowany z przeznaczaniem na cele Ośrodka Integracji Społecznej.

##### 3.1.1. Zagospodarowanie terenu

Teren objęty programem rewitalizacji położony jest w centrum wsi. To dużych rozmiarów dawna stajnia i towarzyszący jej majdan położony na działce nr ewid. 339.

Obszar ten otoczony jest uliczkami Środkową, Kościelną i Parkową, te dwie ostatnie z zaprojektowaną niegdyś zielenią, wysoką i niską (aleje

kasztanowe), o różnym stanie zachowania, stanowiącą jednak o dużym walorze krajobrazowym rewitalizowanej przestrzeni.

Teren działki przypisany całkowicie zrujnowanej dawnej stajni, stojącej w środku zabudowy wsi, poddany zostanie gruntownej rewaloryzacji. Zdeprawowany, historyczny obiekt, o imponującej niegdyś kubaturze i formie, otacza nie mniej zdeprawowane otoczenie.

Położenie tego obszaru przy zbiegu głównych traktów wiejskich: ul. Parkowej, wiodącej do dworu i ul. Kościelnej oraz Środkowej, sąsiadującymi z kościołem pw. Św. Stanisława Kostki, narzuca konieczność szczególnej troski, by przywrócić tej przestrzeni należyty ład. Stanowi ona bowiem serce wsi Korytowo, a w przyszłości stanie się wizytówką dla przyjezdnych.

Lokalizacja Centrum Integracji Społecznej w rewitalizowanych obiektach byłej stajni ma za zadanie połączenie możliwości edukacji prospołecznej osób zagrożonych wykluczeniem społecznym tj. reintegracji zawodowej i społecznej z umożliwieniem zatrudnienia wspieranego w obiekcie pełniącym istotne funkcje społeczne i komercyjne w relacji do równoległe rewitalizowanego zespołu podworskiego w Korytowie, a także w strukturze gminy, powiatu i województwa. Obiekt więc jest zaplanowany zarówno jako ośrodek szkoleniowy, nastawiony na reintegrację zawodową i społeczną, jak i jako obiekt o funkcjach społeczno - kulturalnych w szerszym wymiarze oraz usług komercyjnych. Osoby szkolone będą bezpośrednio uczestniczyć we wspólnej pracy przy organizacji działalności komercyjnej i społecznej obiektu CIS oraz ośrodka tworzonego na bazie rewitalizowanego zespołu dworsko-parkowego (nastawionego m.in. na cele pomocy rodzinie).

### 3.1.2. Obiekt rewitalizowanej stajni

Budynek byłej stajni adaptuje się na potrzeby Centrum Integracji Społecznej z nową funkcją - budynku o charakterze społeczno-dydaktycznym oraz kulturalno – widowiskowo - usługowym. Rozwiązania techniczne i funkcjonalne dostosowano do potrzeb tego typu usług, preferując takie rozwiązanie elementów wnętrza, które podkreślają charakter budynku folwarcznego (jakim obiekt byłej stajni zawsze był) i pozwalające na odczytanie pierwotnego podziału przestrzeni.

Zachowano bryłę budynku i historyczne elewacje od ul. Parkowej oraz od ul. Kościelnej. Dobudowano trakt boczny w narożniku pd.-zach. uzupełniając obiekt do formy pełnego prostokąta, tak jednak, aby nie zniekształcić bryły historycznej obiektu.

Wymieniono zawałoną konstrukcję dachową, zakładając, że w nawie głównej zostanie odtworzona konstrukcja istniejąca w zakresie jeszcze będącym czytelną i w ramach możliwości z materiału odzyskanego na miejscu. W centrum nawy głównej zaproponowano nowe rozwiązanie więźby – bezsłupowe, odpowiadające nowym wymogom funkcjonalnym.

Z uwagi na wymagania dotyczące oszczędności energii i związanej z tym normy cieplnej PN-91/B-02020, uwzględniono zastosowanie izolacji pionowych, poziomych, tzn ocieplenie ścian zewnętrznych, stropodachów, oraz wymianę okien w obiekcie.

Obiekt rewitalizowanej stajni, równoległe więc do swych funkcji edukacyjno-społecznych oferować będzie usługi gastronomiczne, w tym salę restauracyjną gospody wiejskiej oraz salę wielofunkcyjną dla potrzeb wesel i balów, widowisk, koncertów, przedstawień, spotkań i konferencji. Obiekt stanowić będzie na swym terenie również bazę dla działań kreujących charakterystykę regionalną, jak jarmarki, festyny, warsztaty kulinarne, browarnicze, artystyczne itp. Będzie wspomagał swą ofertą ośrodek z obszaru rewitalizowanego zespołu dworsko-parkowego.

### 3.2. Dyspozycja przestrzenna zagospodarowania

Teren działki przypisany zrujnowanej całkowicie dawnej stajni, stojącej w środku zabudowy wsi, poddany zostanie gruntownej rewaloryzacji. Zdeprawowany, historyczny obiekt, o imponującej niegdyś kubaturze i formie, otacza nie mniej zdeprawowane otoczenie.

Położenie obszaru byłej stajni przy zbiegu głównych traktów wiejskich: ul. Parkowej, wiodącej do dworu i ul. Kościelnej oraz Środkowej, sąsiadującymi z kościołem pw. Św. Stanisława Kostki, narzuca konieczność szczególnej troski, by przywrócić tej przestrzeni należyty ład. Stanowi ona bowiem serce wsi Korytowo, a w przyszłości stanie się wizytówką dla przyjezdnych.

Teren zajęty przez działkę dawnej stajni wynosi **3.523 m<sup>2</sup>**.

Teren wokół stajni to wypoziomowany rozległy majdan, który z przyczyn naturalnie opadającego w kierunku zachodnim i południowym terenu podtrzymują od zachodu i południa mury oporowe, zaś od wschodu teren sąsiedzkich działek, wyniesiony ponad majdan stajni, utrzymywany jest murem oporowym i samym budynkiem stajni.

Obiekt byłej stajni zaadaptowano i rozbudowano w jego pd-zach. narożu doprowadzając formę obiektu do prostokąta. Mieścić będzie przede wszystkim restaurację-gospodę oraz obszerną salę konferencyjno-widowiskowo-taneczno-biesiadną oraz niezbędną do obsługi tego programu kuchnię. Jej uzupełnieniem będą 2 sale zajęciowo-warsztatowe, wc i szatnia oraz biura CIS.

Przewidziano, że plac/majdan przed budynkiem o powierzchni ca. 1.400 m<sup>2</sup> może pełnić różnorakie funkcje. Na codzień może służyć jako wygodny parking dla gości, gdzie wyznaczono 15 miejsc parkingowych, w tym 2 na potrzeby osób niepełnosprawnych. Plac ten jednak można też przekształcić w plac jarmarków czy miejsce imprez pod gołym niebem lub w ustawionych prowizorycznie namiotach – imprez publicznych takich jak jarmarki, festyny, projekcje, bale i koncerty, czy też imprez zamkniętych jak wesela i inne imprezy rodzinne oraz spotkania zawodowe czy korporacyjne. Planuje się wzniesienie niewielkiego pawilonu serwisowego wstawionego w pn-wsch. narożnik majdanu - przystawiony do dwóch prostopadłych murów oporowych. Mieścić będzie warsztat ogrodniczy CIS, a w czasie imprez na wolnym powietrzu może być miejscem drobnego handlu bądź zapleczem serwisowym dla organizacji występów. Będzie też mieścić zespół pomieszczeń sanitarnych dla uczestników plenerowych imprez, ale także dla organizacji dużych imprez w obiekcie byłej stajni. Do muru oporowego okalającego plac/majdan od północy dostawiono kramy okazjonalne w formie zadaszonych ład.

Kameralny podwórzec od południa stajni to miejsce dogodnie połączone z budynkiem i jego salami zajęć. Służyć może warsztatom w plenerze, ale także stanowić będzie parking, w szczególności dla pracowników CIS (8 mp) i miejsce dostaw do kuchni i zaplecza CIS. Od nowa przewiduje się wzniesienie muru oporowego (istniejący jest w ruinie), ograniczającego wyniesione ponad otaczające ulice plateau wokół budynku, zawiera paradne schody od wsch., przy szczycie budynku byłej stajni - by zapewnić wygodne połączenie z ulicą Kościelną, w tym bezpośrednie połączenie piesze z kościołem umiejscowionym po drugiej stronie tej ulicy, a także schody od południa - by zapewnić wygodne połączenie z ulicą Środkową, co ma znaczenie obsługowe i dostawcze dla obiektu. Mur od strony pd., lekko przesunięty nieco w kierunku północnym pozwolił wygospodarować miejsce na podjazd dostawczy do zaplecza i kuchni oraz wykształcenie wnęki na posadowienie zbiornika wody przeciwpożarowej. W południowo-zachodnim narożu muru usytuowano wbudowane w niego pomieszczenia serwisowe: na agregat prądotwórczy oraz na wiatę śmietnikową. Istniejący pas zieleni niskiej od strony ulicy Parkowej będzie zachowany – po uporządkowaniu i usunięciu samosiewów.

Całość terenu wokół stajni służyć ma gościom lokalnym i przyjezdnym. Atrakcyjna architektura starej stajni i oryginalne wnętrza oraz nowoczesna rozbudowa winny zapraszać do uczestnictwa w oferowanych przez Korytowo atrakcji.

UWAGA: Kompozycję placu z budynkiem dawnej stajni dopełniają istniejące, niestety mocno zniszczone aleje kasztanowe wzdłuż ulicy Parkowej i Kościelnej. Rosnące tam drzewa wymagają leczenia, cięć sanitarnych i uzupełnień nowymi nasadzeniami. Działania te są konieczne by przywrócić należyty centrum wsi standard. Ważne jest również naprawiono zniszczone, brukowane niegdyś wiejskie uliczki, szczególnie w rejonie rewitalizowanej zabudowy. Sprawy te wymagają włączenia instytucji władających pasami drogowymi tych ulic – Agencji Nieruchomości Rolnych oraz Gminy Choszczno.

### 3.3. Komunikacja zewnętrzna i dostępność terenu dla osób niepełnosprawnych

Teren stajni dostępny jest swym głównym istniejącym wjazdem od ulicy Parkowej na plac główny (majdan). Ponadto teren działki stajni dostępny jest parą schodów od strony ul. Kościelnej oraz od strony ul. Środkowej. Dojścia do wejść głównych do budynków z terenu otaczającego spełniają wymogi dostępu dla osób niepełnosprawnych tj. bez konieczności pokonywania schodów. Budynki są dobrze skomunikowane i dostępne dla samochodów – bezpośrednio poprzez majdan frontowy, zaś w funkcjach dostawczych i serwisowych od strony ulic Kościelnej i Środkowej.

Dojazdy awaryjne i p.poż. mogą odbywać się ulicami Parkową, Kościelną i Środkową, a także utwardzonym placem/majdanem.

Parkowanie pojazdów umożliwiono w formie parkingu naziemnego na 15 mp (w tym 2 dla osób niepełnosprawnych) zlokalizowanego na placu/majdanie przed przed obiektem stajni oraz 8 mp od południowej strony budynku stajni (z dojazdem poprzez majdan).



**UWAGA:** Ewentualny remont bądź przebudowa (modernizacja) istniejącego wjazdu na ulicę Parkową (dz. nr 265) będzie objęta odrębnym opracowaniem w odrębnej procedurze.

### 3.4. Zieleń

Zieleń istniejąca jest zielenią niską o charakterze ruderalnym i samosiewem. Mieści się na jedynym skrawku pod zielenią przeznaczonym dotychczas. Teren ten nadal będzie przeznaczony na zielenią niską przy założeniu jej rewitalizacji i uporządkowaniu terenu. Od strony pd.-wsch. założono pas zieleni niskiej jako izolację od działki sąsiada. Projektowane zabiegi na zasobie zieleni podkreślą walory architektoniczne obiektu.

### 3.5. Projektowane uzbrojenie terenu rewitalizowanej przestrzeni

#### 3.5.1. Sieci i instalacje zewnętrzne sanitarne

##### 3.5.1.1. Przewiduje się przyłącza sanitarne w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków sanitarnych bytowych. Oto zakres przyjętych rozwiązań:

**woda** - przyłączy wody z sieci gminnej,

**ścieki sanitarne** - przyłączy kanalizacji sanitarnej do sieci gminnej,

**wody opadowe** – odprowadzane na teren lub lokalnie/punktowo do gruntu

**ciepło** - węzeł c.o. z własnym źródłem ciepła zasilanym gruntowymi pompami ciepła,

**UWAGA:** przyłącza wody i kanalizacji sanitarnej nie są objęte niniejszym projektem i będą przedmiotem odrębnych postępowań administracyjnych.

##### 3.5.1.2. Odprowadzenie wód deszczowych

W Kortowie nie istnieje sieć gminna kanalizacji deszczowej. Dla projektowanych rozwiązań nie zaprojektowano sieci kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadza się na teren bezpośrednio z rur spustowych lub lokalnie z każdej z rur spustowych wprowadza do gruntu.

##### 3.5.1.3. Sieć i przyłącza kanalizacji sanitarnej.

Ścieki bytowo – gospodarcze, na podstawie wydanych zapewnień, odprowadzane będą do istniejącej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w działkach drogowych przylegających do działek objętych inwestycją. Gestorem sieci jest Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Choszcznie.

##### 3.5.1.4. Sieć i przyłącza wody zimnej.

Woda do celów bytowo – gospodarczych na podstawie wydanych zapewnień, doprowadzona będzie z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w działkach drogowych przylegających do działek objętych inwestycją. Gestorem sieci jest Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Choszczynie. Z wody przeznaczonej na cele bytowo – gospodarcze zasilana będzie wewnętrzna instalacja hydrantowa.

#### 3.5.1.5. Woda do zewnętrznego gaszenia pożaru.

Zapotrzebowanie wody do zewnętrznego gaszenia pożaru wynosi 20 dm<sup>3</sup>/sek. Przewiduje się pobór wody na zewnętrzne cele p.poż z projektowanego naziemnego zbiornika wody do celów przeciwpożarowych o pojemności nominalnej 228 m<sup>3</sup> zlokalizowanego na działce inwestycyjnej. Zapewni to 100 % zapotrzebowanie wody na cele pożarowe dla obiektu do zewnętrznego gaszenia pożaru. Przewiduje się budowę dwóch hydrantów fi80 na terenie objętym inwestycją zasilanych własną instalacją z pompownią pożarową z w/w zbiornika (na własnej działce).

#### 3.5.1.6. Źródło ciepła.

Do produkcji ciepła projektuje się gruntowe pompy ciepła. Jako dolne źródło ciepła planuje się 18 odwiertów 150 m głębokości na własnej działce.

Zaplanowano w obiekcie byłej stajni (w budynku F) węzeł c.o. - pomieszczenie stacji pomp ciepła obsługującą obiekty Centrum Integracji Społecznej na dz. nr 339 (budynek F i G).

Projektowane pompy ciepła będą latem źródłem chłodu.

#### 3.5.2. Sieci i instalacje zewnętrzne elektroenergetyczne

##### 3.5.2.1. Przewiduje się następujące przyłącza:

**elektroenergetyka** - przyłącze elektroenergetyczne z sieci gminnej,  
**teletechnika** - przyłącze teletechniczne z sieci gminnej,

**UWAGA:** przyłącza elektroenergetyczne i teletechniczne nie są objęte niniejszym projektem i będą przedmiotem odrębnych postępowań administracyjnych.

##### 3.5.2.2. Instalacje elektryczne zewnętrzne

Istniejący budynek stajni zasilany będzie z projektowanego złącza kablowo pomiarowego ZKP posadowionego przy granicy działki 339. Rozprowadzenie wykonane będzie kablem ziemnym układanym w rowie na głębokości 0,8 m na podsypce z piasku o grubości 0,1 m linią falistą z zapasem (1,5-3)%. Należy zachować odległości pionowe i poziome od uzbrojenia podziemnego. Przepusty pod drogą i alejkami należy wykonać rurą DVR160. Całość prac należy wykonać zgodnie z normą N-SEP-E-004 oraz PN-76/E-05125. Na budynku przewidziane jest zamontowanie systemu fotowoltaicznego.

Projektowana zewnętrzna instalacja oświetleniowa, zasilenie pawilonu oraz zewnętrzne zestawy gniazd zasilane będą z projektowanej rozdzielniczy RGNN posadowionej w budynku stajni.

Kable zasilające na zewnątrz budynku należy układać w ziemi, natomiast wewnątrz budynku w rurze osłonowej typu AROT 50.

#### 3.5.2.3. Istniejąca linia napowietrzna NN

Istniejąca linia napowietrzna NN przewidziana jest do przebudowy (skablowana) wraz z usunięciem kolizyjnych słupów zgodnie z wydanymi WTP. Opracowanie przebudowy istniejącej linii napowietrznej NN nie jest objęte niniejszym projektem i będzie przedmiotem odrębnego postępowania administracyjnego.

#### 3.6. Oddziaływanie na działki sąsiadujące

Przedsięwzięcie będzie oddziaływało:

- na działki zabudowane dz. nr 164 oraz dz. nr 206/15 poprzez usytuowanie budynku istniejącego na granicy działek oraz usytuowanie budynku planowanego (bud. G) na granicy działki ścianą bez otworów. Usytuowanie to nie rodzi problemów dla działek sąsiadujących w zakresie spełniania przepisów na temat ochrony przeciwpożarowej, a więc też w zakresie przesłaniania i nasłonecznienia obiektów istniejących
- na działki drogowe dz. nr 265 (ul. Parkowa) oraz dz. nr 126/4 (ul. Kościelna i ul. Środkowa) w zakresie wynikającym z włączy/przyłączy do istniejącej infrastruktury technicznej w tych drogach

### 4. Architektura obiektu i zagadnienia konserwatorskie

#### 4.1. Krótki opis obiektu

##### 4.1.1. Przyziemie

Budynek tworzący dawne zabudowania stajenne, to:

- skrzydło główne i jego ceglane dobudówki ,
- skrzydło gospodarcze z dwuspadowym dachem,
- trakt rozbudowy stajni z dachem pulpitowym.

a) Trakt budynku głównego i dobudówki w poziomie przyziemia.

Główny trakt budynku dawnej stajni tworzy obszerny obiekt o kamiennych, podłużnych ścianach z łupanego granitu, zamknięty w szczytach ścianami ceglanymi. Jego wnętrze również ma kamienne ściany podłużne. Przyziemie nakryte było drewnianym belkowym stropem, wspieranym drewnianymi słupami, niosącym zapewne drewnianą podłogę poddasza, stanowiącego magazyn siana i słomy, o czym świadczą obszerne drewniane, wrzutowe wystawki w dachu budynku od strony północnej. Drewniane słupy, prawdopodobnie z powodu tendencji do gnicia częściowo podcięto, zastępując zniszczone fragmenty ceramicznymi filarami.

Od strony południowej do budynku głównego stajni dostawiono ceglane pomieszczenie gospodarcze, mające od zachodu pierwotnie okna i wrota w narożu tuż przy budynku głównym.

W XX wieku obiekt główny rozbudowano od południowego – wschodu o obszerny budynek nakryty dachem płaskim – pulpitowym. Stanowił on zapewne integralną część ze stajnią, o czym świadczy rozebrana znaczna część kamiennej ściany podłużnej budynku głównego. Rozebraną ścianę zastąpiono dwoma ceownikami wspartymi na stalowych słupach, niosących konstrukcję dachową. Z czasem obiekty te ponownie rozdzielono, wprowadzając ceglane ścianki pomiędzy słupami niosącymi podciąg. Podciąg pozostawiono.

Budynek główny stajni przerobiony na oborę został podzielony ścianami poprzecznymi na dwie przestrzenie. W poziomie posadzki

wykonstruowano drogi i pochylnie dla dostawy paszy dla zwierząt i odprowadzania gnojówki.

#### 4.1.2. Konstrukcja więźby dachowej nad budynkiem stajni.

Konstrukcja więźby dachowej nad skrzydłami budynku stajni ma różnorodne schematy.

Nad głównym budynkiem stajni poddasze mieściło magazyny słomy i siana, Konstrukcja wysokiej więźby tego budynku jest płatwiowo-krokwiowa ze słupami. Słupy wzmacniane są zastrzałami, a więzary przy szczytach mają zdwojone krokwie. Więżba nad budynkiem gospodarczym jest również krokwiowo-płatwiowa ze słupami.

Dach nad rozbudową stajni jest pulpitowy, nieomal płaski z niskimi słupkami pozwalającymi utrzymać płatwie, na których opierają się krokwie układane z niewielkim spadkiem. W środku rozpiętości dachu wykonany jest z drewnianych belek rodzaj podciągu, podtrzymujący ww. słupki dachowe.

#### 4.1.3. Elewacje budynku

Elewacje budynku głównego stajni tworzy kamienne lico ścian podłużnych i 14 osi okiennych i bramnych (obecnie zamurowane). Oprawa otworów w kamiennej ścianie była ceglana, dekoracyjnie murowana.

Ściany budynku głównego wieńczy gzyms ceramiczny z cegieł i dachówek.

Budynek ma ceglane szczyty. Szczyt zachodni zakomponowany był osiowo. Mieścił w przyziemiu centralne szerokie wrota, okolone pilastrami. Pilastry w poziomie poddasza łączył ceramiczny łęk, a pod nim znajdował się obszerny otwór okienny. W wierzchołku szczytu był okrągły otwór, stanowiący wentylację. Szczyt nosi znamiona przebudowy. Szerokie centralnie wrota zamurowano, zmieniając je na dwa symetrycznie umieszczone wejścia.

Budynek od strony wschodniej miał również ceglany szczyt lecz bez dekoracji, jedynie z dużym otworem okiennym.

Budynek gospodarczy dostawiony w osi budynku głównego jest całkowicie ceglany, nietynkowany. Pierwotnie miał od wschodu przesklepione łękiem wrota i niewielkie okno. Po przebudowie w XX wieku wrota zamieniono na okno, a w miejscu pierwotnego okna wykonstruowano obszerny wjazd ze stalowym nadprożem.

Szczyt budynku gospodarczego pierwotnie miał ceramiczny dekoracyjny gzyms, oddzielający gładką ścianę przyziemia od partii trójkątnego szczytu. W szczycie znajdował się obszerny otwór dla wrzutu słomy.

Wierzchołek ściany szczytowej dekorowały dwa półkoliste otwory wentylacyjne i okrągła blenda z kompozycją kwiatową z cegły i kamienia.

W XX wieku w ścianie szczytowej przyziemia, pod gzymsem przekuto dwa otwory okienne, a wcześniejszy otwór na wrzut słomy zamurowano.

Dostawiony do budynku gospodarczego i budynku głównego obiekt, będący rozbudową stajni (część południowo-wschodnia obiektu głównego) jest ceglany, nietynkowany. W części wschodniej ma kamienny cokół. W gładkich ścianach przyziemia zakończonych ceramicznym gzymsem rozlokowano pierwotnie 6 osi okiennych, dekorowanych wystającym z lica pasem cegieł nad ich łukowym nadprożem. W ścianie w miejscach dwóch dawnych okien wykuto otwory wejściowe, obecnie zamurowane. Wszystkie otwory okienne, drzwiowe czy bramne budynków stajni pozbawione są oryginalnej stolarki czy ślusarki.

Zachowane w ścianach wrota bezstylowe, pochodzą z 2 połowy XX wieku; są zniszczone i nie przedstawiają żadnej wartości.

Dachy dwuspadowe budynku głównego i dobudówki gospodarczej kryte były dachówką ceramiczną esówką. Dach płaski pokryty jest papą na deskowaniu. Obiekty nie mają opierzeń i rynien. Woda odprowadzana jest bezpośrednio z połaci dachowych na grunt.

Budynek w częściach dachowych wskutek dużego ubytku konstrukcji uległ częściowemu zawaleniu dachu (ca. 60% struktury nie istnieje)

#### 4.2. Stan zachowania i przyczyny zniszczeń

Budynek przez ostatnie dwadzieścia kilka lat był nieużywany i uległ zupełnej dewastacji. Główną przyczyną jego obecnego złego stanu to systematyczne niszczenie materii historycznej obiektu przez rabunkowe użytkowanie, a następnie systematyczne niszczenie przez miejscową ludność. Stan ścian elewacji, zarówno fragmentów kamiennych, i fragmentów ceglanych, jak i detalu jest zły lub bardziej zły – rozwalające się korony murów, powybijane otwory, zamurowania przypadkowe i z nieodpowiednich materiałów, brak oszklenia otworów, Dach zniszczony jest (zawalony) wraz z poszyciem dachówkowym w zasadzie na całej powierzchni obiektu, zaś na conajmniej 60% - zupełnie. Rynien i rur spustowych nie było w tym obiekcie nigdy. Otoczenie obiektu jest zaniedbanie kompletnie – teren ten przez lata służył jako wysypisko odpadów budowlanych.

Widoczne zawilgocenia na ścianach wewnątrz budynku wynikające z braku dachu i braku hydroizolacji pionowych i poziomych. Zniszczeniu ulegają powoli wszystkie elementy z powodu braku konserwacji i eksploatacji. Widać zawilgocone i popękane mury, obrośnięte miejscami przypadkową zielenią.

Elewacyjna cegła klinkierowa jest silnie zabrudzona, Wiele cegieł we fragmentach ceglanych jest uszkodzonych mechanicznie - wykruszone krawędzie i narożniki. Fragmenty kamienne też miejscami są wykruszone, pozbawione kamieni, szczególnie licowych. Oryginalne fugi, szczególnie w wierzchniej warstwie uległy dezintegracji. W górnych częściach muru, na jego koronie, destrukcja materiałów stała się powodem zniszczenia narożników i części wykończenia - zniszczona zaprawa wiążąca nie spaja już cegieł, przez co wiele z nich jest luźnych, a inne wysypały się z wątku, widoczne są duże braki cegieł. Zaniedbane otoczenie, zawilgocenie (dzika roślinność i sterty śmieci), i zniszczenie dachu jest powodem dalszego niszczenia muru w całej masie - powoduje dezintegrację zaprawy wiążącej, cegły, silny porost mikroorganizmów na

powierzchni lica (glony) i liczne wysolenia.

#### 4.3. Rozwiązania architektoniczne

Zgodnie z założeniami konserwatorskimi zachowano historyczne elewacje i bryłę budynku części głównej oraz front tzw. części bocznej.

Wprowadzone zmiany wynikają bezpośrednio z zamierzeń techniczno – funkcjonalnych. Ściany historyczne zewnętrzne obiektu zostaną ocieplone od wewnątrz, aby zachować historyczne lico i podziały elewacyjne. Obiekt rozbudowano w partii bocznego traktu od strony pd-zach. tak, aby dobudowa dopełniała formę obiektu, lecz nie zniekształcała historycznej elewacji poddanej renowacji. Analogicznie uformowano pawilon wzniesiony wzdłuż muru oporowego od strony wschodniej terenu – “połączony” z budynkiem stajni zadaszoną przestrzenią zewnętrzną. Dobudowa jest wysokości przekrytej płaskim dachem istniejącej pd-zach. części budynku i powtarza jej przysadzistą bryłę, nadal pozwalając na dominującą rolę bryły głównego traktu obiektu stajni. Wybrana dla partii rozbudowanej forma fasady, uformowana z pionowych elementów drewnianych ma na celu niezdominowanie formy historycznej obiektu i podkreślenie folwarcznego, gospodarczego charakteru budowli.

Modernizowany budynek jest w gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z założeniami konserwatorskimi obiekt zachowuje pierwotny układ kompozycyjny. Utrzymane są gabaryty i wysokości. Docieplenie istn. bryły budynku zaprojektowano od wewnętrznej strony. W całym obiekcie planowana jest wymiana okien na ślusarkę aluminiową. Ślusarka drzwiowa i okienna zewnętrzna została zaprojektowana tak, aby utrzymać historyczny, folwarczny wyraz elewacji. Otwory okienne i drzwiowe wprowadzono w historycznie istniejące miejsca, bądź dopasowując się do istniejących podziałów elewacji. Planuje się w oknach zastosować podziały tzw. “techniczne” dające efekt przypominający bardziej budynek folwarczny sprzed wielu lat.

Planuje się odczyszczenie ceglanych pilastrów, kolor na części otynkowanej ceglany, wypiaszkowanie rozet ściągów. Wszystkie elementy dostawiane przeszklone będące nową wartością a zarazem tłem do istniejących brył.

#### 4.4. Program prac konserwatorskich

##### 4.4.1. Elewacje zewnętrzne

Założeniem planowanych działań jest przywrócenie elewacjom ich wartości technicznych i estetycznych przy poszanowaniu substancji zabytkowej, z równoczesnym dostosowaniem obiektu do nowej funkcji.

Ze względu na bardzo zły stan zachowania istniejącego detalu prace renowacyjne będą polegały przede wszystkim na jego odtworzeniu zgodnie z oryginałem. Obecna ocena stanu zachowania elementów historycznych obiektu jest możliwa, lecz ostateczne decyzje, czy jakieś elementy nadają się do renowacji i utrzymania na elewacji, powinna zapaść dopiero po przeglądzie z rusztowań.

Przed przystąpieniem do prac na powierzchni elewacji należy wykonać wszystkie prace przygotowawcze, jak uprzątnięcie terenu wokół budynku, właściwe wyprofilowanie terenu przy elewacjach bocznych, a przede wszystkim prace polegające na odcięciu dostępu wilgoci z terenu wokół budynku do wnętrza murów. Konieczne jest wykonanie izolacji pionowej oraz poziomej (w możliwym zakresie) w partii przyziemia systemem preparatów do izolacji pionowej i do iniekcji przy izolacji poziomej.

Prace renowacyjne należy prowadzić wg poniższego programu i we wskazanej kolejności:

- a) zabezpieczenie statyki obiektu poprzez podparcie murów koźłami, w szczególności ścian szczytowych – bez usuwania zachowanych fragmentów konstrukcji drewnianej wspierającej dach.
- b) usunięcie wtórnych zamurowań otworów w elewacjach (po ich zabezpieczeniu podporami), zamurowanie wybitych wtórnych otworów, odtworzenie obramowań otworów oraz wykonanie nowych otworów w elewacjach wg projektu konstrukcji,
- c) oczyszczenie lica z cegieł licowych z nawarstwień nagaru, mikroorganizmów, zabrudzeń zaprawą, farb graffiti - metodą mokrą aparatem Kärcher - przegrzana para z dodatkiem delikatnego ścierliwa, farby graffiti usuwać za pomocą pasty, wg wskazań producenta
- d) powierzchniowe odsolenie partii zasolonych - okłady z papki celulozowej lub ligniny - trzykrotne powtórzenie zabiegu - wytypowanie miejsc zabiegów przez nadzorującego prace konserwatorskie
- e) usunięcie mechaniczne zniszczonych partii detalu (po przeglądzie z rusztowań) i wykucie/rozżyłowanie zniszczonych oryginalnych fug,
- f) przemurowanie koron murów i gzymsów, obluźowanych cegieł, uzupełnienie uszkodzonych partii wątku -, rekonstrukcja zniszczonych podczas przekuwania otworów drzwiowych partii wątku ceglanego oraz partii muru kamiennego - należy zwrócić uwagę na właściwy pod względem koloru i faktury powierzchni rodzaj cegieł licowych, zaleca się stosować cegłę rozbiórkową lokalną oraz kamień pozostały w ruinach obiektu; do wątku ceglanego zaleca się stosować zaprawę wapienno-cementową z cementem trasowym,
- g) naprawa uszkodzeń muru (pęknięcia) w murach kapitałnych wg projektu konstrukcji,
- h) usunięcie istniejących metalowych ram okiennych, oczyszczenie elementów metalowych - uchwyty itp. z produktów korozji przez piaskowanie (należy stosować drobne ścierliwo, aby nie uszkodzić muru ceglanego obok i nie uszkodzić formy elementów plastycznych), wstawienie nowych ram stalowych systemowych, z listwowaniem klejonym do szyb, identycznym z obecnie istniejącym powlekanych farbami proszkowymi w kolorze ciemnoszarym wg. projektu kolorystyki elewacji, oszklonych szkłem, przezroczystym, bezbarwnym,
- i) wykonanie nowych elementów detalu - gzymsów, listew, obramień otworów wentylacyjnych wg oryginalnych wzorów zaprawą

- wapienno-cementową (cement trasowy), metodą ciągnięcia, renowacja istniejącego żelaznego zbrojenia (także uzupełnienie braków) pod profile ciągnięte i wylewane - oczyszczenie powierzchni z produktów korozji przez piaskowanie i ewentualne usunięcie zniszczonych zbrojeń i założenie nowych;
- j) renowacja muru oporowego na styku z działką sąsiednią od strony wschodniej.
  - k) wykonanie nowego systemu odprowadzania wody opadowej z dachu, montaż nowych rur spustowych,
  - l) kitowanie uszkodzonych cegieł zaprawą mineralną w odpowiednim kolorze, dobranym do otoczenia po odczyszczeniu cegieł
  - m) fugowanie lica ceglanego zaprawą do fugowania białą w kolorze białym pod malowanie, można również zastosować zaprawę barwioną w masie na kolor zbliżony do oryginalnie istniejącego, kształtowanie fugi wg oryginału
  - n) zabezpieczenie muru przyziemia elewacji frontowych przed porostem mikroorganizmów preparatem
  - o) malowanie tynków i detalu oraz fug w kolorze oryginału farbą silikatową
  - p) malowanie zabezpieczające elementów metalowych farbami antykorozyjnymi - elementy na licu elewacji antracytowo-szare
  - q) hydrofobizacja ścian ceglanych i kamiennych budynku przez natrysk
  - r) wykonanie nowych wrót wejściowych głównych na podstawie przekazów oryginalnych i projektu, osadzenie w oryginalnej szerokości (zwążonym) otworze, wykonanie i osadzenie nowych drzwi w elewacjach frontowej i tylnej (pn-zach.)
  - s) montaż opraw oświetleniowych na elewacjach wg projektu elektrycznego.

#### 4.1.2. Wnętrze obiektu

- a) zabiegi renowacyjne przy murach elewacyjnych po rozbudowie zlokalizowanych wewnątrz pomieszczeń wg wskazań jak wyżej, w szczególności tych, których lico wątku ceglanego bądź kamiennego jest poddawane renowacji z zamiarem eksponowania,
- b) demontaż oryginalnych elementów żelaznych wyposażenia wnętrza i ich renowacja - oczyszczenie powierzchni z produktów korozji przez piaskowanie, naprawa uszkodzeń metalu - zniekształcenia listew i blach, uzupełnienie ubytków metodami ślusarskimi i kowalskimi (spawanie, ew. nitowanie), malowanie farbami antykorozyjnymi w zaprojektowanym do wnętrza kolorze, ponowne osadzenie/montaż w ich pierwotnych miejscach wraz z zaprojektowanymi i nowo wykonanymi elementami.

### 5. Program, funkcja i forma obiektu

Obiekt stajni jest ulokowany w centrum wsi, stanowić więc będzie drugą, oprócz dworu, wizytówkę i zarazem znak firmowy rewitalizowanego zespołu pofolwarcznego w Korytowie. Budynek starej stajni postanowiono



zrewitalizować z przeznaczeniem na funkcję Centrum Integracji Społecznej. W ramach programu Centrum przygotowano przestrzenie dydaktyczno – warsztatowe tak skonfigurowane, by proces dydaktyczny i edukacji socjalnej nakładał się na możliwość praktycznego działania o charakterze edukacji zawodowej z pierwiastkiem integracyjnym.

Program Centrum Integracji Społecznej zlokalizowano na terenie byłej stajni w Korytowie, wykorzystując budynek stajni (obecnie nieużytkowany i częściowo zrujnowany). Należy go wyremontować, przebudowując na cele Centrum Integracji Społecznej, ponieważ stara jego struktura jest mocno nadwątlona, pozostały jedynie w stanie zadowalającym kamienne i ceglane ściany oraz część więźby dachowej.

Przewidziano, iż obiekt z racji swego rozległego rzutu i dogodnego położenia w centrum wsi pełnić będzie funkcje Centrum a równocześnie funkcje usługowe, otwarte na społeczność lokalną i przyjezdnych. Stworzy to unikalną szansę na powstanie obiektu, który w swej podstawowej strukturze funkcjonalnej służy edukacji integracyjnej osób wymagających reintegracji społecznej i zawodowej (np. osoby uzależnione, bezrobotne, uchodźcy, niepełnosprawne), a jednocześnie jest miejscem swoistej formy zatrudnienia socjalnego, wspieranego w tym samym obiekcie.

Program Centrum Integracji Społecznej tworzą sale/pomieszczenia warsztatowe, takie jak:

- warsztat krawiecki
- warsztat ogrodniczy z bezpośrednim wyjściem na plac/majdan z możliwością podziału na 2 przestrzenie ćwiczeniowe, ścianką składaną
- warsztat gastronomiczny (zlokalizowany na bazie wyposażonej kuchni)
- 2÷3 pomieszczenia szkoleniowe ogólne (w tym 1÷2 tworzone z podziału sali wielofunkcyjnej, ścianką składaną)

Ponadto program zawiera:

- 2 pomieszczenia rozmów indywidualnych
- zespół pomieszczeń biurowych

Jednocześnie układ funkcjonalny obiektu, jest tak skonfigurowany, że stwarza możliwość – przy traktowaniu jako naturalnego rozwinięcia funkcji Centrum aktywnego i wykorzystaniu jego zasobów ludzkich (kadry I osób szkolonych) na funkcjonowanie jako obiekt społeczno – kulturalno – usługowy dla społeczności lokalnej w skali gminy, powiatu, a nawet regionu.

Proponuje się umieszczenie w nim restauracji – rodzaju gospody, dla około 80 osób (pow. sali 152 m<sup>2</sup>) z bogatym zapleczem kuchennym oraz z częścią konsumpcyjną gospody otwartą na wnętrze kuchni. Pozwoliłoby to na organizowanie, w czasie o mniejszym ruchu gości, zajęć dydaktycznych i warsztatów kulinarnych dla osób szkolonych, ale także dla chętnych miejscowych i przyjezdnych lub gości ośrodka społeczno - duszpastersko - rekreacyjnego tworzonego nieopodal w Korytowie na bazie zespołu obiektów zespołu podworskiego. Ofertę gospody wzbogaca działający w jej przestrzeni piec chlebowy.

Obszerne zaplecze kuchenne pozwoli na obsługę drugiej, rozległej przestrzeni (329 m<sup>2</sup>) funkcji budynku „Starej Stajni” – sali konferencyjno-taneczno-widowiskowej. Ta obszerna przestrzeń, mieszcząca ca. 300

osób, o otwartej więźbie dachowej, stanowiłaby najatrakcyjniejszą powierzchnię użytkową, nie tylko z racji imponującej kubatury, ale i możliwości jej różnorodnego wykorzystania.

Uzupełnieniem dla niej będą mniejsze pomieszczenia szkoleniowe w programie Centrum Integracji Społecznej dobudowane do sali w nowej zabudowie, ulokowanej od strony tylnej ściany stajni. Mocno przeszklone, dobrze doświetlone z dostępnością do wody, ale i łączy internetowych stanowić mogą o dodatkowo różnorodnym ich zastosowaniu. Możliwość szerokiego otwarcia tych pomieszczeń na przestrzeń tylnego podwórka pozwoli prowadzić zajęcia zarówno we wnętrzu, jak i w plenerze.

Proponowane tam zajęcia, warsztaty i wykłady to przykładowo: bukiciarstwo, malarstwo, rzeźbiarstwo, szycie, pieczenie ciast, gotowanie, próby teatralne, śpiewacze i taneczne oraz szereg innych form społecznego kontaktu w działaniu.

Osią łączącą podział przestrzeni stajni na różne funkcje byłby nieomal centralnie ulokowany hol wejściowy z dostępnymi do niego zespołami pomieszczeń sanitarnych i szatnią dla gości. Nakryty zostanie antresolą, co pozwoli na ulokowanie nad nim niezbędnego wyposażenia technicznego (maszynowni wentylacyjno-klimatyzacyjnej) dla prawidłowego funkcjonowania obiektu przystosowanego do pobytu dużej liczby osób.

Zaplecze kuchenne to kuchnia z przygotowalnią, deserowania, zmywalnia, magazyny i zaplecze socjalne pracowników. W części zapleczewej budynku byłej Stajni jest również miejsce pomieszczenia techniczne niezbędne dla obsługi infrastruktury, w tym proekologicznej tak obszernego budynku.

Budynek stajni wymaga wzmoczonych prac budowlano – konserwatorskich. Naprawy wymagają jego mocno zniszczone licznymi przekuciami ściany elewacyjne kamienno – ceglane. Napraw należy dokonać ciosami z kamienia granitowego oraz cegłą w kolorystyce zbliżoną do istniejącej.

W ściany starych obiektów wprawić należy proste okna w oprawach aluminiowych lub stalowych o podziale zbliżonym do niegdyś istniejących (spełniające wymagania PN).

Drewniane wrota w otworach drzwiowych, które zawsze tu były, proponuje się zastosować jako drewniane, malowane – okiennice i przymknięcia drzwiowe. Rzeczywiście drzwi będą szklone (aluminiowe lub stalowe), by w ten sposób zapewnić maksymalny dostęp światła dziennego do obszernego budynku.

Obiekt w częściach zadaszonych dwuspadową więźbą, kryty byłby tradycyjnie dachówką ceramiczną, a w częściach dobudowanych, płaskich o jednospadowym nachyleniu blachą stalową powlekaną zamiast stosowanej w takich przypadkach papy. Płaskie dachy dobudowanych kubatur służyć mogą jako podstawa dla urządzeń techniki fotowoltaicznej

Ceramiczny mur oddzielający budynek Stajni i leżący przed nim majdan wykorzystać można jako ścianę dla ekspozycji plenerowych wystaw lub oparcie dla organizowanych na wydarzenia kramów. Ścianę tą należy również wyremontować, naprawiając jej lico.

W budynku tym umieszczono warsztat ogrodniczy, który w sytuacjach imprez plenerowych będzie można przekształcić (z podziałem) na 2

sklepiki okolicznościowe służące uczestnikom wydarzeń organizowanych na placu przed Stajnią, takich jak jarmarki, dożynki itp., oferujące np. najnowsze wyroby kulinarne, cukiernicze czy rękodzielnicze.

Planuje się dobudować pawilon serwisowy do ściany oporowej od wschodu, otwarty na plac/majdan – powiązany budynkiem stajni zadaszaniem.

Od strony północnej placu/majdanu przewiduje się lokalizację (w oparciu o mur oporowy) ewentualnie zadaszonych ciągów kramów okazjonalnych funkcjonujących na rzecz imprez plenerowych w tej przestrzeni.

Podstawowym zadaniem programu, więc i funkcjonowania obiektu będzie to, by "Stajnia" generowała możliwość edukacji i reintegracji osób zagrożonych wykluczeniem oraz przy tym dawała szansę otrzymania pracy dla mieszkańców wsi, uaktywniała ich, konsolidowała wokół wydarzeń i zadań.

## **6. Technologia**

### 6.1. Technologia pomieszczeń ogólnych Centrum Integracji Społecznej

Technologia pomieszczeń ogólnych Centrum Integracji Społecznej została w formie aranżacji na rzucie parteru projektu architektonicznego. Zestawienie sprzętu Centrum załączono w odrębnym wykazie (tabeli), w tym zestawienie sprzętu podstawowego na cele uruchomienia obiektu.

### 6.2. Technologia pomieszczeń o charakterze ogólnodostępnym

Aranżacje pomieszczeń sali wielofunkcyjnej (warianty) oraz sali restauracji (wariant gospoda i podstawowy na rysunku rzutu parteru) zamieszczono na odrębnych schematach.

### 6.3. Technologia kuchni

Technologia kuchni została przedstawiona w odrębnej części <Technologia Kuchni> niniejszego opracowania.

### 6.4. Technologia oświetlenia sceny

Technologia oświetlenia sceny aranżowanej na rzecz dużych zgromadzeń o charakterze widowisk, ujęta jest w odrębnej części "Technologia sceny" niniejszego opracowania.

## **7. Konstrukcja**

### 7.1. Warunki geotechniczne wg pkt 2.2.

Projektowane obiekty zalicza się do drugiej kategorii geotechnicznej (w prostych warunkach gruntowych).

### 7.2. Przyjęte obciążenia użytkowe

W projektowanych budynkach przyjęto następujące wielkości obciążeń użytkowych, przyjętych zgodnie z PN-82/B-02003:

- posadzka parteru **5,0 kN/m<sup>2</sup> (500 kG/m<sup>2</sup>)**
- strop antresoli **5,0 kN/m<sup>2</sup> (500 kG/m<sup>2</sup>)**
- schody wewnętrzne 5,0 kN/m<sup>2</sup> **(500 kG/m<sup>2</sup>)**

Pozostałe obciążenia:

- obciążenie stałe wg PN-82/B-02001
- obciążenie wiatrem, strefa I, wg PN-77/B-02011
- obciążenie śniegiem, strefa I, wg PN-80/B-02010
- minimalny poziom posadowienia 0,8 m wg PN-81/B-03020

### 7.3. Przyjęte schematy statyczne

W budynkach projektowane stropy, podciągi i nadproża co do zasady zaprojektowano jako belki wolnopodparte oraz ciągłe. Sztywność przestrzenną zapewniają ściany konstrukcyjne zewnętrzne i wewnętrzne. Więźbę dachową nad częścią główną zaprojektowano jako odtworzenie wiązarów istniejących oraz częściowo nowych kratownicowych, stropodachy nad częścią górną i dolną zaprojektowano w formie kratownic oraz w części jako układy krokwiowo-płatwiowe i krokwiowo-kleszczowe.

### 7.4. Rozwiązania konstrukcyjne

Zaprojektowano pod nowe ściany konstrukcyjne ławy fundamentowe żelbetowe wylewane. Słupy projektowane wykonano jako stalowe. Ściany konstrukcyjne w miejscach zarysowań i spękań należy wzmacniać przez kłamrowania i wypełnienia rys zaprawami renowacyjnymi. Projektuje się przemurowania w zakresie koron ścian oraz lokalnych ubytków ścian.

Nowe podciągi i nadproża projektuje się jako stalowe z walcowanych i zimnogiętych profili.

Więźbę dachową (wraz z ustrojem słupowo-płatwiowym jej podparcia) projektuje się jako nową po demontażu istniejącej – w możliwym zakresie z wykorzystaniem istniejących jej elementów.

Schody na antresolę wykonuje się jako nowe stalowe.

Szczegóły rozwiązań konstrukcyjnych zawarto w części „Konstrukcja” niniejszego opracowania.

### 7.5. Wyburzenia

Do wyburzenia (rozbiórki) przeznaczono wskazane projektem fragmenty ścian oraz więźbę dachową na wskazanych fragmentach budynku F. Projektuje się również usunięcie wszystkich posadzek. Wykuć należy wnęki na szafki w grubości muru gdzie są zlokalizowane (zgodnie z projektem). Przewiduje się konieczność skucia wszystkich ew. tynków ze

ścian wewnętrznych. Usunąć z powierzchni lic ceglanych i kamiennych ścian zewnętrznych należy również 100% ew. tynków zewnętrznych oraz zachlapań i zamalowań.

Usunąć z pomieszczeń wszystkie okładziny ścienne i podłogowe (takie jak ew. płytki, listwy PCV, deski, etc.), a także zabudowy, urządzenia i instalacje sanitarne.

Prace rozbiórkowe należy poprzedzić odłączeniem obiektu od zasilania w prąd elektryczny i ew. inne media w szafach złączowych czy studzienkach przyłączeniowych. Rurociągi i kable należy usunąć, a końcówki zaślepić.

Należy kierować się poniższymi zasadami w gospodarce odpadami.

W zależności od stanu technicznego elementy i materiały pochodzące z rozbiórek i demontaży mogą być zakwalifikowane do następujących grup:

- materiały nadające się do powtórnego użycia lub wbudowania (w remontowany obiekt lub inny) np.: cegła rozbiórkowa, kamień fasadowy,
- materiały nadające się do powtórnego użycia lub wbudowania po przeróbce, np.: gruz nadający się do recyklingu (przeróbki na granulaty),
- materiały nie nadające się do powtórnego użycia lub wbudowania, w tym materiały niebezpieczne dla zdrowia i środowiska.

Obowiązkiem Wykonawcy jest wstępne posegregowanie materiałów pochodzących z rozbiórki wg rodzaju materiału i grupy. Komisja powołana przez Zamawiającego dokona oceny wartości technicznej i użytkowej materiałów pochodzących z rozbiórek lub demontaży i sporządzi z tych czynności protokół przeklasyfikowania materiałów.

Materiały zaklasyfikowane do grupy materiałów nie nadających się do powtórnego użycia lub wbudowania, po oddzieleniu od nich materiałów niebezpiecznych dla zdrowia i środowiska, zostaną pozbawione cech użytkowych (przez Wykonawcę) (wybrakowane), a następnie wywiezione z terenu budowy na składowisko odpadów, do skupu złomu itp. Materiały, które są surowcami wtórnymi (złom, drewno, gruz do granulacji) Wykonawca sprzeda w punkcie skupu lub w zakładzie przeróbki. Ew. materiały zakwalifikowane jako niebezpieczne dla zdrowia i środowiska wbudowane w obiekt i będące przedmiotem demontażu Wykonawca zidentyfikuje, zaś demontaż i utylizację powierzy specjalistycznej ekipie mającej stosowne pozwolenia na przetwarzanie i utylizację odpadów niebezpiecznych. Pozostałe wybrakowane materiały Wykonawca powinien wywieźć na składowisko odpadów. Koszty składowania i utylizacji odpadów ponosi Wykonawca.

Materiały zaklasyfikowane do grupy materiałów nadających się do dalszego użycia lub wbudowania komisja dodatkowo przeklasyfikuje i wyceni. Ponadto materiały zostaną podzielone na część, która zostanie wbudowana w remontowany obiekt oraz część, która nie może być wbudowana w remontowany obiekt. Materiały stanowiące część, która zostanie powtórnie wbudowana w remontowany obiekt zostaną przekazane dla Wykonawcy za odpowiednim dokumentem przekazania (ilościowo-wartościowym). Natomiast materiały stanowiące część, która nie zostanie wbudowana w remontowany obiekt Wykonawca jest

obowiązany do przewiezienia do wskazanego magazynu Zamawiającego. Dokumenty potwierdzające podział materiałów z rozbiórki na grupy, przeklasyfikowania, wyceny oraz przekazania dla Wykonawcy, do magazynu Zamawiającego lub sprzedaży stanowią podstawę do rozliczenia robót rozbiórkowych i demontaży.

UWAGA: Ze szczególną uwagą należy podejść do porozbiórkowego materiału ścian fasadowych obiektu – cegieł i kamienia oraz elementów drewnianych więźby dachowej i konstrukcji ją wspierającej – słupów, płatwi, krokwi, belek, etc.). Należy odzyskać i zmagazynować na potrzeby budowy cały możliwy do odzyskania zasób cegły licowej oraz kamienia (granit) łupanego licowego, a także belek istniejącej konstrukcji drewnianej.

Szacunkowy bilans odpadów (z pominięciem cegły rozbiórkowej do wbudowania):

- gruz do recyklingu 20%
- gruz odpadowy 80%

Roboty rozbiórkowe należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami bhp i p.poż. oraz z zachowaniem wszelkich warunków bezpieczeństwa.

## **8. Warunki ochrony sanitarnej**

### 8.1. Warunki socjalno-sanitarne

#### 8.1.1. Część ogólnodostępna

Zaprojektowany obiekt zaopatrzone w zaplecze sanitarne dla konsumentów - oddzielne zespoły pomieszczeń dla kobiet i mężczyzn oraz dodatkowo kabinę dla osób niepełnosprawnych. Ponadto na potrzeby większych imprez, w szczególności wykorzystujących przestrzeń zewnętrzną (majdan), zaprojektowano zespół pomieszczeń sanitarnych (oddzielnie dla kobiet i mężczyzn) w pawilonie serwisowym z dostępem bezpośrednio z zewnątrz. Łącznie w pomieszczeniach sanitarnych dla gości w obiekcie przewidziano 15 umywalk, 14 misek ustępowych i 4 pisuary dla w sumie ca. 300 osób. W obiekcie znajduje się szatnia dla gości, w której w zależności od ilości gości pracują czasowo max. 2 osoby.

W części ogólnej obiektu ulokowano pomieszczenie porządkowe wyposażone w zlew i regał na środki czystości.

Wysokość pomieszczeń sal ogólnodostępnych po wykończeniu wynosi:

- od 3,02 m do 6,44 w sali restauracji,
- od 3,02 m do 6,44 w sali wielofunkcyjnej,

Wysokość pomieszczeń szkoleniowych po wykończeniu wynosi nie mniej niż 3,02 m.

Ponieważ obiekt pełnić może różnorodne funkcje w tym związane z występami, warsztatami itp. dla osób zaproszonych do ich realizacji, przewidziano możliwość urządzenia doraźnie zaplecza w postaci dwóch pomieszczeń dla pełnionych funkcji pomieszczeń socjalnych z WC (pom. nr 032 i nr 034).

Przy organizowaniu imprez plenerowych, jak jarmarki, festyny, projekcje, pokazy itp. na placu (majdanie) oraz dużych zgromadzeń w sali wielofunkcyjnej, przewiduje się wykorzystanie ulokowanych w pawilonie serwisowym, nowoprojektowanym (budynku G), ogólnodostępnych zespołów sanitarnych z podziałem na damskie i męskie, dostępnych bezpośrednio z placu (majdanu).

#### 8.1.2. Część zapleczo-administracyjna

W zespole budynków zapewniono warunki socjalne dla pracowników, zapewniających obsługę merytoryczno-administracyjną obiektu Centrum oraz codzienne jego funkcjonowanie.

Obiekt wyposażono w kompletny program produkcji gastronomicznej (por. część "technologia" niniejszego opracowania). Przewidziano ilość stałego personelu 8 osób, powiększany w sezonie letnim lub w przypadku większych imprez do max. 16. Zaprojektowano wydzieloną część socjalno-sanitarną w postaci 2 zespołów szatniowych z łazienkami (natrysk + wc + umywalka) dla łącznie 16 osób. Zaplecze wyposażone w szafy dwudzielne na odzież. Zaplecze socjalne to pokój śniadaniowy wyposażony w zlewozmywak. Dodatkowo w części produkcyjnej zaplecza kuchennego zaprojektowano wc dla personelu kuchennego dostępne z korytarza części produkcyjnej.

Zaprojektowano pomieszczenie porządkowe wyposażone w zlew i regały na środki czystości.

Wysokość pomieszczeń zaplecza produkcyjnego po wykończeniu wynosi: 3,02 m.

Technologia gastronomiczna przedstawiona jest w odrębnej części niniejszego opracowania.

W przypadku udostępnienia obiektu do użytkowania operatorowi zewnętrznemu zobowiązany on jest - przy zmianie założonych niniejszym projektem parametrów technologiczno-funkcjonalnych - w ramach przystosowania go do indywidualnych wymogów operatora uzgodnienie tego pod względem higienicznym i zdrowotnym odbębny trybem.

#### 8.2. Wentylacja i klimatyzacja

Wszystkie podstawowe pomieszczenia w projektowanym obiekcie obsługiwane będą przez wentylację mechaniczną nawiewno-wywiewną. Wentylację grawitacyjną przewidziano w pomieszczeniach technicznych. W obiekcie zaprojektowano klimatyzację (chłodzenie) dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

#### 8.3. Oświetlenie

Dla wszystkich pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zaprojektowano oświetlenie naturalne oraz sztuczne o parametrach zapewniających prawidłowe, zgodne z normami i warunkami technicznymi oświetlenie.

#### 8.4. Hałas

Zastosowane urządzenia wentylacyjne i inne technologiczne nie będą powodować przekroczenia dopuszczalnych norm emisji hałasu.

## 8.5. Ogrzewanie

### 8.5.1. Ogrzewanie pomieszczeń

Projektuje się ogrzewanie wodne z własnego źródła ciepła zasilanego pompami ciepła gruntowymi – wymiennie podłogowe i grzejnikowe. Sala wielofunkcyjna ogrzewana za pomocą klimakonwektorów.

### 8.5.2. Instalacja pieca chlebowego

Przewidziano instalację pieca chlebowego do wzniesienia w pomieszczeniu restauracji o funkcji wyłącznie gastronomiczno-dekoracyjnej (nie jako urządzenie grzewcze). Jest to instalacja z wkładem opalany drewnem z zamkniętą komorą spalania i ciągiem regulowanym mechanicznie za pomocą termowentylatora wbudowanego w urządzenie wkładu kominkowego. Nawiew powietrza do spalania zapewniono spoza kubatury wewnętrznej zorganizowany zgodnie z dobranym urządzeniem (komin "rura w rurze").

## 8.6. Ewakuacja odpadków

W zespole projektuje się wiatę śmietnikową wbudowaną w mur oporowy na granicy działki. Ewakuacja odpadków bytowych odbywać się będzie w workach plastikowych jednorazowego użytku. Odległość od wyjścia z pomieszczeń zaplecza budynku nie jest większa od 70 m.

Ilość pojemników przyjęto wg obliczeń przedstawionych w pkt. 10.2 (gospodarka odpadami). Ewakuacja odpadów pokonsumpcyjnych będzie odbywać się do kanalizacji sanitarnej poprzez system młynków zamontowanych w zlewach i odstojniki tłuszczu.

## 8.7. Atesty

Wszystkie materiały użyte do realizacji projektu budowlanego, wykończenia i wystroju wnętrz oraz wyposażenie technologiczne muszą posiadać atesty dopuszczające je do stosowania ze względów zdrowotnych.

## 9. Charakterystyka ekologiczna obiektu

### 9.1. Potencjalne oddziaływanie inwestycji na obszary chronione

- a) Teren inwestycji jest objęty obszarem "Natura 2000" i nie oddziałuje na niego.
- b) Planowana inwestycja znajduje się w < Obszarze Chronionego Krajobrazu "F" (Bierzwnik)>.
- c) Przedsięwzięcie objęte projektem nie oddziałuje znacząco na środowisko.



## 9.2. Zaopatrzenie obiektu w media

- woda z sieci gminnej,
- kanalizacja sanitarna gminna - do gminnej oczyszczalni,
- energia cieplna z własnego źródła - z pomp gruntowych ciepła z odwiertami na terenie własnej działki,
- energia elektryczna z sieci "miejskiej" wspomagana fotowoltaiką,
- wody opadowe odprowadzane punktowo z rur spustowych do nieutwardzonego gruntu

## 9.2. Zanieczyszczenie atmosfery

Eksploatacja projektowanego obiektu nie spowoduje istotnego wzrostu zanieczyszczenia atmosfery.

## 9.3. Gospodarka odpadami

Przewiduje się wiatę śmieciową jedną dla obiektu, wbudowaną w mur oporowy na granicy działki z ulicą Kościelną i Środkową.  
Ilość pojemników przyjęto na podstawie poniższych wyliczeń:

- dla części gastronomicznej zastosowano wskaźnik:  
0,4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali gastronomicznych/rok;  
przyjęto ca. 80% standardowej wielkości 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> - ze względu na weekendowo-impresowy charakter działalności; odpowiada to 5 dniom aktywnej działalności w tygodniu, tj. 260 dni roboczych w roku.

Ilość śmieci ca. rocznie:

$$325,42 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ m}^3/\text{m}^2 \text{ pu/rok, ca. } 130 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Ilość śmieci tygodniowo:

$$130 \text{ m}^3/\text{rok} : 52 \text{ tygodnie} = 2,50 \text{ m}^3$$

- dla części pozostałej (usługowej i biurowej) zastosowano wskaźnik:  
0,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej/rok

Ilość śmieci rocznie:

$$797,57 \text{ m}^2 \times 0,1 \text{ m}^3/\text{m}^2 \text{ pu/rok} = 79,757 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Ilość śmieci tygodniowo:

$$79,757 \text{ m}^3/\text{rok} : 52 \text{ tygodnie} = 1,534 \text{ m}^3$$

W sumie dla całego obiektu przewiduje się potrzeby w ilości pojemników PA-1100:

$$(2,50 + 1,534) \text{ m}^3 : 1,1 \text{ m}^3/1 \text{ poj.} = 4,034 \text{ m}^3 : 1,1 \text{ m}^3/1 \text{ poj.} =$$

**3,667 pojemnika tygodniowo.**

**Przyjęto 4 pojemniki przy założeniu opróżniania 1 x w tygodniu.**

## 9.4. Zanieczyszczenie atmosfery

Eksploatacja projektowanego obiektu nie spowoduje istotnego wzrostu zanieczyszczenia atmosfery.

## 9.5. Zagrożenie hałasem

Eksplatacja projektowanego obiektu nie spowoduje istotnego wzrostu poziomu hałasu w najbliższym otoczeniu.

## 10. Warunki ochrony przeciwpożarowej

### 10.1. Obiekt, powierzchnia, wysokość i liczba kondygnacji

- obiekt – zabudowę na działce (dz. nr ewid. 339) stanowią 2 budynki: obiekt byłej stajni (budynek F) oraz obiekt pawilonu serwisowo-usługowego (budynek G)
- powierzchnia wewnętrzna:
  - stajnia - 1.217 m<sup>2</sup>
  - pawilon - 99 m<sup>2</sup>
  - łącznie - 1.316 m<sup>2</sup>
- wysokość budynku służąca do określenia wymagań technicznych i użytkowych – 10,21 m
- liczba kondygnacji: 1 nadziemna (bud.F - obiekt byłej stajni – 1 kondygnacja z antresolą techniczną)
- klasyfikacja wysokości budynku: N (niski)

b) kategoria zagrożenia ludzi - obiekt stanowi jedną strefę pożarową ZLI – mającą przeznaczenie wielofunkcyjne z pomieszczeniami przeznaczonymi dla więcej niż 50 osób, w tym salą bankietowo-widowiskową. Liczbę osób na kondygnacji (parter) określa się na (stan maksymalnego wykorzystania wszystkich funkcji pomieszczeń): 312 + 20 (artyści) + 1 (obsługa) [sala wielofunkcyjna] + 80 (gości) [restauracja] + 30 (osoby szkolone) [pomieszczenia warsztatów] + 8 (personel) [pozostałe pomieszczenia + biuro] = 451 osób.

c) Klasa odporności pożarowej budynku oraz odporność ogniowa i stopień rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych.  
Wymagania dla kategorii ZLI: - klasa OP budynku–D. Przyjęto klasę D.

Elementy budynku mają odporność ogniową co najmniej klasy:

- główna konstrukcja nośna R30
- konstrukcja dachu - bez wymagań
- stropy REI30 (strop antresoli)
- stropy oddzielające strefy pożarowe REI 60 (brak w obiekcie)
- ściany zewnętrzne konstrukcyjne REI30
- ściany wewnętrzne konstrukcyjne R30
- ściany zewnętrzne EI30
- ściany wewnętrzne - bez wymagań
- przekrycie dachu - bez wymagań

Wszystkie elementy budynku są spełniają warunek NRO.

Drewniane elementy konstrukcji dachowej oraz ją wspierające podciągi i słupy (por. oświadczenia projektanta konstrukcji – załącznik) doprowadzić

do klasy niezapalności zestawami impregnacyjno-malarskimi (np. UNIEPALDREW AQUA).

d) Podział obiektu na strefy pożarowe

Dopuszczalna powierzchnia strefy pożarowej wynosi 10.000 m<sup>2</sup>. Obiekt (oba budynki łącznie) stanowi jedną strefę pożarową ZLI i mieści się w wielkości odpowiedniej do wymogów dla tej strefy (powierzchnia wewnętrzna strefy – 1316 m<sup>2</sup>).

Odporność ogniowa ścian oddzielenia przeciwpożarowego - REI60.

Pomieszczenia węzła c.o. ze źródłem ciepła oraz rozdzielnicą głównej IE - oddzielone od innych pomieszczeń ścianami klasy REI60 oraz drzwiami klasy EI30.

Przepusty instalacyjne klasy EI60.

Elementy oddzielenia przeciwpożarowego (ściany, stropy) wykonane są z materiałów NIEPALNYCH.

e) Warunki ewakuacji, oświetlenie awaryjne

- sumaryczna szerokość drzwi z pomieszczeń parteru prowadzących na zewnątrz budynku bezpośrednio bądź poprzez drogi ewakuacyjne wynosi nie mniej niż 22,0 m i znacznie przekracza wielkość wymaganą dla ilości osób przebywających jednocześnie na kondygnacji parteru [ $22,0 \text{ m} > 2,71 \text{ m} = (0,6 \text{ m} \times 451 \times 0,01)$ ].
- dopuszczalna długość przejścia ewakuacyjnego w pomieszczeniu - 40m. Nie jest ona przekroczona.
- z pomieszczeń kuchennych – kuchni i obróbki wstępnej przejście ewakuacyjne prowadzi bezpośrednio na zewnątrz budynku przez max. 3 pomieszczenia – mieści się w limicie odległości 40 m (pomieszczenia chronione instalacją SAP)
- dopuszczalna długość dojścia ewakuacyjnego 10 m przy jednym dojściu, zaś przy dwóch dojściach – 40 m dla krótszego. Warunek jest spełniony.
- przewiduje się oświetlenie ewakuacyjne na wszystkich ciągach komunikacji ogólnej,
- przewiduje się urządzenia przeciwpaniczne w drzwiach zewnętrznych i wewnętrznych prowadzących do sali wielofunkcyjnej oraz na drogach ewakuacyjnych prowadzących z tej sali,
- przewiduje się oznakowanie ewakuacyjne dróg i wyść ewakuacyjnych

f) Urządzenia przeciwpożarowe w obiekcie

- instalacja systemu sygnalizacji pożarowej SAP
- przeciwpożarowe klapy odcinające - na przewodach wentylacyjnych przechodzących przez ściany wydzielające pomieszczenie węzła c.o. oraz rozdzielnicę głównej IE – klasy EI 60

- przepusty instalacyjne przez elementy oddzielenia p.poż. - ściany wydzielające pomieszczenie węzła c.o. oraz rozdzielnicę głównej IE - klasy odporności ogniowej EI 60,
- instalacja hydrantowa hydrantów wewnętrznych 25
- oświetlenie ewakuacyjne na wszystkich ciągach komunikacji ogólnej,
- drzwi z urządzeniami przeciwpanicznymi do sali wielofunkcyjnej oraz na drogach ewakuacyjnych do niej prowadzących,
- instalacja odgromowa
- przeciwpożarowy wyłącznik prądu wyłączający oba budynki (całą strefę)
- agregat prądotwórczy dla zapewnienia rezerwowego źródła zasilania (w pomieszczeniu wbudowanym w mur oporowy - zlokalizowany poza budynkami),
- pompownia pożarowa sieci hydrantów zewnętrznych DN 100 zasilana ze zbiornika naziemnego KAPEO 228 zlokalizowana na działce inwestycyjnej.

Projekty urządzeń przeciwpożarowych będą uzgodnione z rzeczoznawcą ppoż. na etapie projektu wykonawczego.

g) Wymagania przeciwpożarowe dla elementów wykończenia i aranżacji wnętrz

Przy aranżacji sali wielofunkcyjnej lub innej z sal jako przeznaczonej do jednoczesnego przebywania ponad 200 osób dorosłych lub ponad 100 dzieci, gdzie miejsca do siedzenia są ustawione w rzędach, należy zachować następujące zasady:

1. siedzenia (krzesła, fotele, ławki) winny być dobrane tak, by były sztywno łączone ze sobą w rzędy oraz między rzędami bądź rzędy siedzeń były trwale umocowane do podłogi.
2. szerokość przejść komunikacyjnych winno się ustalać jako nie mniejszą niż 1,2 m przy liczbie osób do 150, a przy większej ich liczbie szerokość tę należy zwiększyć proporcjonalnie o 0,6 m na 100 osób,
3. szerokość przejść pomiędzy rzędami siedzeń należy zachować nie mniejszą niż 0,45 m (odstęp między stałymi elementami siedzeń),
4. liczbę siedzeń w rzędzie winno się ustalać jako nie większą niż 16 pomiędzy przejściami oraz 8 w rzędzie przyściennym, przy czym dopuszcza się zwiększenie liczby miejsc w rzędach odpowiednio do 40 i 20 pod warunkiem zwiększenia odstępu między rzędami siedzeń o 1 cm na każde dodatkowe siedzenie odpowiednio powyżej 16 lub 8,
5. fotele i inne siedzenia winny być trudno zapalne oraz niewydzielające produktów rozkładu i spalania, określonych jako bardzo toksyczne,

Okładziny sufitów oraz sufity podwieszane należy wykonywać z materiałów niepalnych lub niezapalnych, niekapiących i nieopadających pod wpływem ognia.

Do wykończenia i aranżacji wnętrz zabronione jest stosowanie materiałów i wyrobów łatwo zapalnych, których produkty rozkładu termicznego są bardzo toksyczne lub intensywnie dymiące.

W pomieszczeniach, przeznaczonych do jednoczesnego przebywania ponad 50 osób oraz w pomieszczeniach produkcyjnych, stosowanie łatwo zapalnych przegród, stałych elementów wyposażenia i wystroju wnętrz oraz wykładzin podłogowych jest zabronione.

#### 10.2. Odległość wzajemna budynków oraz od obiektów sąsiadujących

- a) odległość wzajemna budynków na działce – głównego stajni oraz budynku serwisowego wynosi ca. 6,5 m. Budynki te jako objęte jedną strefą pożarową nie mają normowanej odległości między sobą.
- b) odległość budynków od obiektów sąsiadujących wynosi od obiektów istniejących na działce nr ewid. 206/15 to:
  - 15.5 m od budynku mieszkalnego jednorodzinnego z częścią gospodarczą, niskiego, gdzie budynki mają pokrycie niepalne, ściany są klasy EI 60 odporności ogniowej, zaś powierzchnia otworów nie przekracza 35%; odległość spełnia wymogi,
  - 0 m od magazynku na narzędzia ogrodnicze (stoi na granicy działek), budynek jest murowany, z palnym przekryciem, bez otworów w ścianach zwróconych ku działce inwestycyjnej nr 339 bądź prostopadłych do niej, o gęstości obciążenia ogniowego  $< 500 \text{ MJ/m}^2$ , wysokość obiektu istniejącego przekracza wysokość budynku projektowanego; bezpieczeństwo przeciwpożarowe jest zapewnione tym, że obiekt planowany (budynek G) zwrócony jest do ww. szopy ścianą bez otworów o odporności ogniowej w klasie EI 60, odpowiadającej wymogom ścian oddzielenia przeciwpożarowego dla obu obiektów, zaś jego przekrycie jest niepalne.
- c) odległość od obiektów istniejących na działce nr ewid. 164 to:
  - 4,5 m od budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynek ma pokrycie niepalne, ściany klasy EI 60 odporności ogniowej, powierzchnia otworów nie przekracza 35%; bezpieczeństwo przeciwpożarowe jest zapewnione tym, że obiekt objęty projektowaniem (w tym wypadku istniejący rewitalizowany obiekt stajni – budynek F) zwrócony jest do obiektu sąsiedniego ścianą o odporności ogniowej w klasie EI 60, z istniejącymi otworami o powierzchni ca. 6% w stosunku do powierzchni ściany ( $< 10\%$ ) wypełnionymi przeszkleniami o klasie odporności pożarowej EI 30; odpowiada to wymaganiom dla ściany odporności przeciwpożarowej dla obu budynków
  - 12 m od budynku gospodarczego (garaż); odpowiada to wymogom przepisów,

- d) odległość od obiektów istniejących na działce nr ewid. 170/4 oraz działce nr 169 – ponad 22 m; odległość spełnia wszelkie wymogi,
- e) odległość od obiektów na działce nr ewid. 166:
  - ca. 17,5 m od budynku plebanii; odpowiada to wymogom przepisów,
  - ponad 20 m od innych obiektów na tej działce, odległość spełnia wszelkie wymogi.
- f) odległość od innych obiektów najbliższej położonych – na działkach nr ewid.: 165, 168, 206/30 i 260 – ponad 20 m, odległość spełnia wszelkie wymogi.

### 10.3. Sposób zabezpieczenia przeciwpożarowego instalacji użytkowych w budynkach

Instalacje wentylacyjne - przewody wentylacyjne wykonane z materiałów niepalnych, izolacje akustyczne niepalne  
Instalacja elektroenergetyczna - zabezpieczona przeciwpożarowymi wyłącznikami dla całej strefy pożarowej.  
Instalacja odgromowa - zgodnie z PN.

### 10.4. Drogi pożarowe

Obowiązuje doprowadzenie drogi pożarowej do budynków. Drogę pożarową stanowi ulica Kościelna oraz rozszerzenie na teren działki inwestycyjnej ulicy Środkowej, a także utwardzony plac, wewnętrzny majdan na obszarze przed obiektem stajni.

Odległość od drogi pożarowej do wejść do budynku (wyjść ewakuacyjnych) nie przekracza 50 m. Budynek stajni (budynek F) ma długość głównej elewacji 49 i obwód wielkości 147 m, dostęp z drogi pożarowej, w celu prowadzenia akcji gaśniczej zapewniono dla 80 mb fasady, co stanowi 54% obwodu budynku, wobec wymogu min. ponad 30% obwodu budynku ( $80\text{ m}/147\text{ m} = 54\%$ ). Budynek serwisowy (budynek G) ma długość głównej elewacji 17 m i obwód wielkości 48 m – dostęp z drogi pożarowej w celu prowadzenia akcji gaśniczej zapewniono dla 15 mb fasadym, co stanowi 31% obwodu budynku czyli dla ponad 30% obwodu budynku ( $15\text{ m}/48 = 31\%$ ).

### 10.5. Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru

Zapotrzebowanie wody do zewnętrznego gaszenia pożaru wynosi 20 dm<sup>3</sup>/sek. Przewiduje się usytuowanie zbiornika naziemnego typu KaPeO o pojemności nominalnej 228 m<sup>3</sup> (zbiornik cylindryczny pionowy, wysokość H=672 cm, średnica fi=687 cm) na działce inwestycyjnej z własną pompownią pożarową podziemną (w studni), zasilającą instalację zewnętrzną hydrantową na terenie działki z 2 hydrantami fi 100 z wodą w ilości 10 l/s z jednego hydrantu I jednocześnie dwóch hydrantów. Zapewni to 100 % zapotrzebowania wody na cele pożarowe dla obiektu do zewnętrznego gaszenia pożaru. Hydranty usytuowano w przedziale odległości 5 ÷ 75 m od budynków. Zbiornik usytuowano 8 m od budynku

chronionego (budynek F) na działce inwestycyjnej. Odległość od zbiornika wody pożarowej do obiektów sąsiednich na innych działkach nie jest normowana - sytuując zbiornik zachowano odległości od obiektów sąsiadujących:

- 8 m od ściany z otworami budynku mieszkalnego (ZL) na dz. nr ewid. 170/4,
- 22 m od najbliższego otworu (bramnego) w ścianie bezotworowej budynku gospodarczego na dz. nr ewid. 169,
- 13,5 m od ściany budynku garażu na dz. nr ewid. 164.

## **11. Projektowane użytkowe instalacje wewnętrzne**

### **11.1. Instalacje sanitarne**

W budynkach zespołu przewidziano:

- instalację wewnętrzną wodno - kanalizacyjną,
- instalację wewnętrzną centralnego ogrzewania,
- instalacja ciepła technologicznego
- instalacja wody lodowej
- instalację wentylacji mechanicznej nawiewiowo-wywiewnej pomieszczeń ogólnych

W budynku stajni przewiduje się restaurację, zaplecze kuchenne, sale wielofunkcyjną, sale dydaktyczne, pomieszczenia biurowe. Źródło ciepła i chłodu pompy ciepła, lokalizacja w budynku F.

Pompa ciepła zasilać będzie instalację c.o., c.t., i c.w.u., i wody lodowej. Zastosowane pompy ciepła są w stanie równocześnie przygotowywać ciepło na cele c.w.u. oraz chłód zasilający instalację wody lodowej. Pompy ciepła będą mogły realizować tak zwany free cooling, chłodzenie z dolnego źródła bez załączania sprężarek w pompach ciepła. Chłodzenie obiektu latem będzie równocześnie odbudowywało dolne źródło przed sezonem grzewczym.

instalacja c.o. ogrzewanie podłogowe i grzejnikowe, wymiennie. Sala wielofunkcyjna ogrzewana za pomocą klimakonwektorów.

Instalacja wody zimnej zasilana z istniejącej sieci wodociągowej.

Wydzielona instalacja hydrantowa, zasilająca projektowane hydranty fi 25, zabezpieczona zaworem antyskażeniowym oraz dla zapewnienia odpowiedniego ciśnienia zaworem pierwszeństwa.

Odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

Wentylacja nawiewno – wywiewna z odzyskiem ciepła za pomocą centrali wentylacyjnej z wysokosprawnym wymiennikiem ciepła.

Przewiduje się co najmniej 4 centrale wentylacyjne obsługujące 4 układy wentylacji mechanicznej nawiewno – wywiewnej.

W wentylacji nawiewno – wywiewnej przewiduje się wstępne schłodzenie powietrza.

Wybrane pomieszczenia będą dodatkowo schładzane lokalnie, za pomocą klimakonwektorów (sala wielofunkcyjna) oraz chłodzenia podłogowego wykorzystując przewody ogrzewania podłogowego.

W kuchni przewiduje się okap z filtrami pozwalający zredukować tłuszcz w 90% co pozwala odzyskać ciepło z wywiewanego powietrza w specjalistycznej kuchennej centrali wentylacyjnej.

#### 11.2. Instalacje elektryczne - patrz PT instalacji elektrycznych obiektu

W obiekcie zaprojektowano instalacje:

- Instalacja podstawowego zasilania budynku
- Instalacja rezerwowego zasilanie odbiorów p.poż i odbiorów rezerwowanych
- Instalacja oświetlenia zewnętrznego
- Instalacja zasilania technologii kuchni
- Instalacja zasilania systemów wentylacji i klimatyzacji
- Instalacje gniazd wtykowych 230V oraz siłowe 400V
- Instalacja oświetlenia ogólnego
- Instalacja oświetlenia bezpieczeństwa i ewakuacyjnego
- Instalacja odgromowa
- Uziom

#### 11.3. Instalacje teletechniczne

Budynek zostanie wyposażony w następujące instalacje teletechniczne, które zostaną ujęte w projektach wykonawczych:

- Sieci komputerowe,
- Instalacje telefoniczne,
- System nagłośnieniowy,
- System audio-video,
- System sygnalizacji napadu i włamania,
- Instalacja sygnalizacji alarmowania pożaru SAP.
- System kontroli dostępu
- Instalacja monitoringu

W obiekcie przewiduje się umieszczenie w pomieszczeniu technicznym szafy rack 19" do instalacji niezbędnych urządzeń technicznych. Z szafy tej zostaną po obiekcie rozprowadzone przewody sterownicze do odpowiednich gniazd wtykowych, elementów wykonawczych, układów sterowania.

## 12. Wykończenie zewnętrzne

### 12.1. Elewacje

Elewacje budynku byłej stajni utrzymano w jej historycznym układzie jako ściana parteru z licem granitowym szarym z kamienia polnego łupanego ze szczytami i obrzeżami otworowań wykonanymi z cegły licowej pełnej. Wątki murów fasad historycznych należy w zakresie i w sposób określony projektem przemurować i uzupełnić, używając przede wszystkim materiału murowego pozyskanego na miejscu lub innego rozbiórkowego.

Ściany nowoprojektowanej części obiektu stajni oraz pawilonu serwisowego obłożono płytą NRO z prasowanej wełny mineralnej typu ROCKPANEL, z listwowaniem pionowym w linii elewacji z krawędziaków drewnianych.

Kolorystykę utrzymano w ciepłych tonacjach szarości.

Cokoły części budynków nowych licowane kamieniem bądź gresem



rustykalnym.

Okna i drzwi zewnętrzne aluminiowe zgodne z PN.

12.2. Posadzki terenu – majdanu oraz pozostała część niezabudowanego terenu działki – szuter w geokracie, drobnowymiarowa kostka kamienna bądź płyty chodnikowe.

12.3. Dachy strome, kryte dachówką ceramiczną esówką, jasnoczerwoną.

Dachy płaskie, kryte blachą stalową powlekaną miękką na rąbek stojący w kolorze jasnoszarym.

12.4. Płyty zewnętrzne oraz okładziny murków oporowych – cegła/bloczek betonowy ew. beton architektoniczny.

12.5. Wykończenia stalowe (balkony, balustrady, gzymsy) wykonane w stali ocynkowanej malowanej proszkowo lub betonie architektonicznym.

### 13. Wykończenie wewnętrzne

13.1. Wykończenie wewnętrzne – zestawienie warstw przegród, ścian

#### D1. DACH CERAMICZNY STROMY NAD STAJNIĄ I SALĄ ZAJ. NR 036

- dachówka ceramiczna esowka np. Creaton "Melodie" jasnoczerw. zwykła
- 4,0 cm - łąty 4/6 cm
- 2,5 cm - kontrłąty 2,5/6 cm
- folia dachowa paroprzepuszczalna
- 20,0 cm - krokwie 15,5/20 cm (istniejące lub nowe)
- 15,0 cm - wełna mineralna dachowa układana między krokwiami  $\lambda=0,039$
- folia PE paroszczelna klejona na stykach aluminiowana
- 10,0 cm - wełna mineralna dachowa  $\lambda=0,042$  typu ROCKTON
- 2,0 cm - pustka powietrzna
- 2,0 cm - płyta akustyczna OWA UNIQUE na stelażu systemowym
- 5,0 cm - lamele drewniane impregnowane 3 x 5 (na rzucie wiązarów 15 x 5<sup>5</sup>)

#### D1'. DACH CERAMICZNY STROMY NAD WENTYLATORNIĄ

- dachówka ceramiczna esowka np. Creaton "Melodie" czerwona zwykła
- 4,0 cm - łąty 4/6 cm
- 2,5 cm - kontrłąty 2,5/6 cm
- folia dachowa paroprzepuszczalna
- 20,0 cm - krokwie 15,5/20 cm (istniejące lub nowe)
- 15,0 cm - wełna mineralna dachowa układana między krokwiami  $\lambda=0,039$
- folia PE paroszczelna klejona na stykach aluminiowana
- 10,0 cm - wełna mineralna dachowa  $\lambda=0,042$  typu ROCKTON
- 2,5 cm – 2 x 1,25 cm płyta GKB mocowana do stelażu dystansowego

## D2. POŁĄC WERN. POM. CZ. NIŻSZĄ A WYŻSZĄ – SALA WIELOF.

- 2,5,0 cm – 2 X 1/5 płyta GKB mocowana do rusztu syst.
- 20,0 cm - istniejące lub nowe krokwie 15<sup>5</sup> x 20 impregnowane
  - wełna mineralna między krokwiami
- 10,0 cm - wełna mineralna typu ROCKTON
- 2,0 cm - pustka powietrzna
- 2,0 cm - płyty akustyczne OWA UNIQUE na własnym stelażu
- 5,0 cm - lamele drewniane impregnowane 3 x 5 (na rzucie wiązarów 15 x 5<sup>5</sup>)

## D2'. POŁĄC WERN. POM. CZ. NIŻSZĄ A WYŻSZĄ – WENTYLAT.

- 2,5,0 cm – 2 x1/5 płyta GKB mocowana do rusztu syst.
- 20,0 cm - istniejące lub nowe krokwie 15<sup>5</sup> x 20 impregnowane
  - wełna mineralna między krokwiami
- 10,0 cm - wełna mineralna
- 2,5 cm – 2 x 1,25 cm płyta GKB mocowana do stelażu dystansowego

## D3. DACH BLASZANY NAD KORYTARZEM/FOYER

- 0,7 cm - blacha stalowa powlekana gr 0,7 mm, układana na rąbek podwójny stojący
  - mata strukturalna z laminatem foliowym paroprzepuszczalna szczelna do pokryć blaszanych
- 2,5 cm - płyta OSB gr. 2,5 cm felcowana (impregnowana)
- 8,0 cm - kontrłaty drewniane 5/8 cm (impregnowane) w rozstawie co 70 cm
- 5,0 cm - wełna mineralna dachowa układana między łątami  $\lambda=0,042$  + 3 cm pustki wentylacyjnej
- 10,0 cm - łąty drewniane 5/70 cm (impregnowane w rozstawie co 70 cm)
- 10,0 cm - wełna mineralna dachowa układana między łątami
  - folia PE paroszczelna klejona na stykach aluminiowana
- 10,0 cm - wełna mineralna dachowa  $\lambda=0,042$  pomiędzy górnymi pasmami drewnianych kratownic  $\lambda=0,042$
- 2,5 cm - 2 x 1,25 cm płyta GK mocowana do stelażu dystansowego

## D3'. DACH BLASZANY NAD WARSZTATAMI, CZĘŚCIA ADMINISTRACYJNA I POKOJAMI SPOTKAŃ

- 0,7 cm - blacha stalowa powlekana gr 0,7 mm, układana na rąbek podwójny stojący
  - mata strukturalna z laminatem foliowym paroprzepuszczalna szczelna do pokryć blaszanych
- 2,5 cm - płyta OSB gr. 2,5 cm felcowana (impregnowana)
- 8,0 cm - kontrłaty drewniane 5/8 cm (impregnowane) w rozstawie co 70 cm
- 5,0 cm - wełna mineralna dachowa układana między łątami  $\lambda=0,042$  + 3 cm pustki wentylacyjnej
- 10,0 cm - łąty drewniane 5/70 cm (impregnowane w rozstawie co 70 cm)
- 10,0 cm - wełna mineralna dachowa układana między łątami
  - folia PE paroszczelna klejona na stykach aluminiowana
- 10,0 cm - wełna mineralna dachowa  $\lambda=0,042$  pomiędzy górnymi pasmami drewnianych kratownic  $\lambda=0,042$

- przestrzeń techniczna
- 2,5 cm - 2 x 1,25 cm płyta GKB mocowana do stelażu dystansowego

### **D3''. DACH BLASZANY NAD POM. TECH. I KUCHNIĄ Z ZAPLECZEM**

- 0,7 cm - blacha stalowa powlekana gr 0,7 mm, układana na rąbek podwójny stojący
  - mata strukturalna z laminatem foliowym paroprzepuszczalna szczelna do pokryć blaszanych
- 2,5 cm - płyta OSB gr. 2,5 cm felcowana (impregnowana)
- 8,0 cm - kontrłaty drewniane 5/8 cm (impregnowane) w rozstawie co 70 cm
- 5,0 cm - wełna mineralna dachowa układana między łatami  $\lambda=0,042 + 3$  cm pustki wentylacyjnej
- 10,0 cm - łaty drewniane 5/70 cm (impregnowane w rozstawie co 70 cm)
- 10,0 cm - wełna mineralna dachowa układana między łatami
  - folia PE paroszczelna klejona na stykach aluminiowana
- 10,0 cm - wełna mineralna dachowa  $\lambda=0,042$  pomiędzy górnymi pasmami drewnianych kratownic  $\lambda=0,042$ 
  - przestrzeń techniczna
- 2,5 cm - 2 x 1,25 cm płyta GKBI wodoodporna

### **D3'''. DACH BLASZANY ŁĄCZNIKOWY**

- 0,7 cm - blacha stalowa powlekana gr 0,7 mm, układana na rąbek podwójny stojący
  - mata strukturalna z laminatem foliowym paroprzepuszczalna szczelna do pokryć blaszanych
- 2,5 cm - płyta OSB gr. 2,5 cm felcowana (impregnowana)
- 8,0 cm - kontrłaty drewniane 5/8 cm (impregnowane) w rozstawie co 70 cm
- 5,0 cm - wełna mineralna dachowa układana między łatami  $\lambda=0,042 + 3$  cm pustki wentylacyjnej
- 10,0 cm – łaty drewniane 5/70 cm (impregnowane w rozstawie co 70 cm)
- 10,0 cm - wełna mineralna dachowa układana między łatami
  - folia PE paroszczelna klejona na stykach aluminiowana
- 10,0 cm - wełna mineralna dachowa  $\lambda=0,042$  pomiędzy górnymi pasmami drewnianych kratownic  $\lambda=0,042$ 
  - przestrzeń techniczna
- 1,5 cm - sklejka wodoodporna impregnowana do klasy niezapalności na stelażu drewnianym

### **D4. DACH BLASZANY LUKARN**

- 0,07 cm – blacha stalowa powlekana 0,7 mm ukł. na rąbek podw. stojący
  - mata strukturalna z laminatem foliowym paroprzepuszczalna szczelna do pokryć blaszanych
- 2,5 cm - płyta OSB impregnowana, felcowana
- 4,0 cm - łaty 4 x 6, docinane do spadku
- 20,0 cm - krokwie 15<sup>5</sup> x 20 impregnowane
- 15,0 cm - wełna min. dachowa układana między krokwiami  $\lambda=0,039$ 
  - folia PE paroszczelna klejona na stykach aluminiowana
- 10,0 cm - wełna mineralna dachowa  $\lambda=0,042$  typu ROCKTON

- 2,0 cm - pustka powietrzna
- 2.0 cm - płyta akustyczna OWA UNIQUE na stelażu systemowym
- 5,0 cm - lamele drewniane impregnowane 3 x 5

#### D4'. DACH BLASZANY LUKARNY-CZERPNI POWIETRZA

- 0,7 cm - blacha stalowa powlekana gr 0,7 mm, układana na rąbek podwójny stojący
  - mata strukturalna z laminatem foliowym paroprzepuszczalna szczelna do pokryć blaszanych
- 2,5 cm - płyta OSB impregnowana, felcowana
- 4,0 cm - łąty 4 x 6, docinane do spadku
- 20,0 - krokwie 15<sup>5</sup> x 20 impregnowane
  - wełna mineralna między krokwiami
- 10,0 cm - wełna mineralna typu ROCKTON
- 2,0 cm - pustka powietrzna
- 2,5 cm - 2 x 1,25 cm płyta GKB

#### S1. ISTNIEJĄCA ŚCIANA ZEWNĘTRZNA KAMIENNA BĄDŹ CEGLANA

- izolacja powłokowa zewnętrzna przeciwwodna np. SUPERFLEX 10 w części podziemnej, w części nadziemnej impregnat hydrofobizujący na bazie wody np. firmy ATLAS
- 25 - 72,0 cm - impregnat hydrofobizujący na bazie wody np. firmy ATLAS
- 1,5 cm - hydroizolacja - tynk uszczelniający np. HYDROTYNK firmy ATLAS
- 16,0 cm - izolacja termiczna z płyt mineralnych Multipor
- 0,5 cm - zaprawa Multipor wzmocniona siatką
- 1,5 cm - tynk gipsowy

#### S1'. ISTN. ŚCIANA ZEWN. KAMIENNA BĄDŹ CEGLANA - POM. MOKRE

- izolacja powłokowa zewnętrzna przeciwwodna np. SUPERFLEX 10 w części podziemnej, w części nadziemnej impregnat hydrofobizujący na bazie wody np. ATLAS
- 25 - 72,0 cm - impregnat hydrofobizujący na bazie wody np. firmy ATLAS
- 1,5 cm - hydroizolacja - tynk uszczelniający HYDROTYNK firmy ATLAS
- 16,0 cm - izolacja termiczna z płyt mineralnych Multipor
- 0,5 cm - pomieszczenie mokre - zaprawa Multipor wzmocniona siatką
- 1,5 cm - gładź cementowa np. Cekol C35
- 1,5 cm - terakota klejona na elastycznym kleju klasy C2PE lub S1

#### S2. ŚCIANA ZEWN. GAZOBET. - POMIESZCZENIA MOKRE

- 1,5 cm - tynk cementowy zatarty na gładko
- 24,0 cm - ściana z bloczków z gazobetonu
- 14,0 cm - izolacja wełny mineralnej układana pomiędzy krawędziakmi drewnianymi 5,0/14,0 cm **lambda=0,036 gr 16cm**
  - folia PE wiatrowa, paroprzepuszczalna
- 7,0 cm - pustka powietrzna pomiędzy listwami 2,8/7,0 cm
- 0,8 cm - płyty elewacyjne Rockpanel Durable układane na pióro i wpust

5+18 cm - pionowe listwy z krawędziaków drewnianych 5 x 18 cm, impregnowane laserunkowo odstawione 5 m od płyt elewacyjnych

### **S3. ŚCIANA BUDYNKU G WRAZ Z MUREM OPOROWYM**

ca. 38÷70 - ściana oporowa istniejąca

14,0 cm – styropian ekstrudowany

- przepona wodoszczelna z PE/PCV gruba, samoprzylepna

24,0 cm - mur z bloczków betonowych

1,5 cm - hydroizolacja - tynk uszczelniający np. HYDROTYNK firmy ATLAS

### **S4. ŚCIANA BUD.G SASIEDZKA POWYŻEJ MURU OPOROWEGO**

0,8 cm - płyty ROCKPANEL DURABLE mocowane do drewn. stelażu z krawędziaków 3/7 cm zaimpr. przeciwwilg. i zabezp. do klasy NRO

6,0 cm - pustka powietrzna szer. 6,0 cm

- folia PE wiatrowa paroprzepuszczalna

15,0 cm - wełna mineralna gr. 15 cm układana między słupkami kratownic

- folia paroszczelna klejona na stykach

5,0 cm - wełna mineralna gr. 5 cm

1,5 cm - płyta FERMACELL FIREPANEL A1 gr. 1,5 cm

- płyta stalowa ocynkowana gr. 0,7 mm

1,5 cm - płyta FERMACELL FIREPANEL A1 gr. 1,5 cm

### **S4'. ŚCIANA ŁĄCZNIKOWA SASIEDZKA POW. MURU OPOROWEGO**

0,8 cm - płyty ROCKPANEL DURABLE mocowane do drewn. stelażu z krawędziaków 3/7 cm zaimpr. przeciwwilg. i zabezp. do klasy NRO

6,0 cm - pustka powietrzna szer. 6,0 cm

- folia PE wiatrowa paroprzepuszczalna

15,0 cm - wełna mineralna gr. 15 cm układana między słupkami kratownic

- folia paroszczelna klejona na stykach

5,0 cm - wełna mineralna gr. 5 cm

1,5 cm - sklejka wodoodporna impregnowana do klasy niezapalności na stelażu drewnianym

### **S5. MUR OPOROWY ISTNIEJĄCY NIEOBUDOWANY**

- ściana kamienna ca. 70 cm

- impregnat hydrofobizujący na bazie wody np. firmy ATLAS

### **P1. POS. NA GRUNCIE – SALA WIELOF., WARSZTAT KRAWIECKI, ADMINISTRACJA**

4,0 cm - drewno twarde (dąb) gr.3,5 cm , 10 x 10 cm na kleju 0.5 cm: sala wielofunkcyjna,

5,0 cm - jastrych cementowy dylatowany, zbrojony włóknami

- folia PE

10,0 cm - polistyren EPS 100 lambda=0,038

- izolacja wodoszczelna - przepona z folii PE

15,0 cm - podkład z chudego betonu B10

15,0 cm - podsypka piaskowa zagęszczona i stabilizowana cementem

**P2. POS. NA GRUNCIE – RESTAURACJA, KORYTARZE OGÓLNE, SALA ZAJĘCIOWA 036, WARSZTAT OGRODNICZY**

4,0 cm - płytki klinkierowe podłogowe, 28 x 8 x 2 cm, na zaprawie klejowej 2 cm

5,0 cm - jastrych cementowy dylatowany, zbrojony włóknami  
- folia PE

10,0 cm - polistyren EPS 100 **lambda=0,038**  
- izolacja wodoszczelna - przepona z folii PE

15,0 cm - podkład z chudego betonu B10

15,0 cm - podsypka piaskowa zagęszczona i stabilizowana cementem

**P3. PODŁOGA NA GRUNCIE – KUCHNIA + ZAPLECZE, POMIESZCZENIA MOKRE**

2,0 cm - gres na kleju elastycznym  
- izolacja wodoszczelna 2x płynna folia na zagruntowanym podłożu, w narożnikach wzmocnione siatką systemową

5,0 cm – jastrych cementowy dylatowany, zbrojony siatką z prętów stalowych  
- folia PE

10,0 cm - polistyren EPS 100 **lambda=0,038**  
- izolacja wodoszczelna - przepona z folii PE

15,0 cm - podkład z chudego betonu B10

15,0 cm - podsypka piaskowa zagęszczona i stabilizowana cementem

**P4. STROP POD ANTRESOLĄ: POMIESZCZENIA SUCHE**

2,0 cm - gres na kleju elastycznym

6,0 cm - jastrych cementowy dylatowany, zbrojony włóknami oraz siatką z prętów stalowych  
- folia PE

2,0 cm - izolacja akustyczna – polietylen wtórnie spieniony sieciowany

20,0 cm - płyta żelbetowa monolityczna

1,0 cm - tynk gipsowy

**P4'. STROP POD ANTRESOLĄ: POMIESZCZENIA MOKRE**

2,0 cm - gres na kleju elastycznym

6,0 cm - jastrych cementowy dylatowany, zbrojony włóknami oraz siatką z prętów stalowych  
- folia PE

2,0 cm - izolacja akustyczna – polietylen wtórnie spieniony sieciowany

20,0 cm - płyta żelbetowa monolityczna

31,5 cm - pustka techniczna

2,5 cm - strop podwieszony 2 x GKBI na ruszcie stalowym

**P5. SUFIT NAD POMIESZCZENIAMI MOKRYMI (TRAKT BOCZNY)**

2,5 cm - płyta z 2 x GKB na ruszcie stalowym  
10,0÷39,0 cm – pustka techniczna  
10,0 cm - wełna mineralna  
2,5 cm - sufit podwieszony 2 x GKBI na ruszcie stalowym

## **ŚCIANY WEWNĘTRZNE NOWOPROJEKTOWANE :**

24,0 cm - ściany nośne – bloczki wapienno-piaskowe - Silka  
12,0 cm - ściany działowe – bloczki gazobetonowe

### **14. Dane liczbowe**

#### 14.1. DANE LICZBOWE OGÓLNE

##### **TEREN PRZY STAJNI - DZIAŁKA Nr 339 POWIERZCHNIA / m<sup>2</sup>**

POWIERZCHNIA TERENU: **3523,0**  
POWIERZCHNIA ZABUDOWY OGÓŁEM (W TYM BUDYNEK F i G): **1321,39**  
POWIERZCHNIA UTWARDZONA PARKINGÓW Z DOJAZDAMI: **954,70**  
POWIERZCHNIA UTWARDZONA PLACÓW I DOJŚĆ PIESZYCH: **908,61**  
POW. SZUTROWA (EW.UTW.GEOKRATA) OCHR. P.POŻAROWEJ: **160,69**  
TERENY ZIELENI: **183,36**

POWIERZCHNIA NETTO BUDYNKÓW OGÓŁEM: **1230,44**  
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA OGÓŁEM: **1122,44**

w tym:

Budynek F:

powierzchnia netto:	1132,40
powierzchnia użytkowa:	1122,99
powierzchnia pomocnicza (pom.technicznych):	107,45
powierzchnia użytkowa:	1024,40

Budynek G:

powierzchnia netto:	98,04
powierzchnia użytkowa:	98,04

##### **Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy:**

1321,39 m<sup>2</sup> / 3523,0 m<sup>2</sup> = **37,51%** < 50%

##### **Bilans powierzchni ekopozytywnej**

##### **POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA (ZIELENI) OGÓŁEM**

POW. BIOLOGICZNIE CZYNNNA **183,36**

##### **Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:**

(183,36 m<sup>2</sup> / 3523,0 m<sup>2</sup>) \* 100% = **5,20 %** > 5%

BILANS MIEJSC POSTOJOWYCH

**Potrzeby parkingowe** - wskaźnik 1 mp/50 m<sup>2</sup> pu: 1122,99 ÷ 50 = 23 mp

W tym 5% mp dla niepełnosprawnych: 0,05 x 23 mp = 2 mp

**Zaprojektowano:**

**23 mp**, w tym 2 mp dla niepełnosprawnych  
 Spełnienie potrzeb parkingowych: 23/23 = **100%**;  
 w tym dla niepełnosprawnych: 2/2 = 100%

**Kubatura ogółem: 7840 m<sup>3</sup>**  
 w tym:  
 budynek F: 7300 m<sup>3</sup> w tym część rozbudowana: 1060 m<sup>3</sup>  
 budynek G: 540 m<sup>3</sup>

#### 14.2. POWIERZCHNIA UŻYTKOWA NETTO I ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ

##### STAJNIA - BUDYNEK F – PARTER

Lp.		Powierzchnia	Wysokość
F/1	foyer	72,39	3,1
F/2	foyer	76,45	od 3,29 do 5,31
F/3	sala wielofunkcyjna	327,55	6,5
F/4	wc męskie	15,56	2,7
F/5	wc niepełnosprawnych	4,15	2,7
F/6	wc damskie	13,84	2,7
F/7	restauracja	149,47	6,44
F/8	rozdzielnia kelnerska	9,91	3,02
F/9	kuchnia	41,04	3,02
F/10	warsztat gastronomiczny	14,92	3,02
F/11	zmywak kuchenny	1,86	3,02
F/12	zmywalnia	8,82	3,02
F/13	komunikacja	4,64	3,02
F/14	magazyn bufetu	4,72	3,02
F/15	depozyty	2,61	3,02
F/16	przedsionek	3,95	3,02
F/17	szatnia	3,8	3,02
F/18	łazienka	3,05	3,02
F/19	szatnia	2,81	3,02
F/20	łazienka	3,06	3,02
F/21	pomieszczenie socjalne	4,65	3,02
F/22	przedsionek	4,99	3,02
F/23	komunikacja	18,84	3,02
F/24	magazyn napojów	10,14	3,02
F/25	magazyn zasobów	4,68	3,02
F/26	pom. gospodarcze	4,68	3,02
F/27	mag. produktów suchych	4,68	3,02
F/28	pomieszczenie chłodziarek	8,45	3,02
F/29	obróbka wstępna i mag. warzyw	9,65	3,02
F/30	pom. gospodarcze	1,89	2,7
F/31	wc	3,17	2,7
F/32	pokój spotkań indywidualnych	10,15	3,29
F/33	łazienka	2,82	3,29
F/34	pokój spotkań indywidualnych	10,15	3,29
F/35	łazienka	2,82	3,29
F/36	sala szkoleniowa	53,78	3,29
F/37	pracownia krawiecka (warsztat)	43,0	3,29



F/38	administracja	13,68	3,29
F/39	biuro	21,41	3,29
F/40	komunikacja	5,84	3,29
F/41	pomieszczenie techniczne	27,81	3,29

---

**RAZEM: 1031,88**

**BUDYNEK F – PIĘTRO**

F/101	antresola	20,88
F/102	pomieszczenie techniczne	79,64

---

**RAZEM: 100,52**

**OBIE KONDYGNACJE: 1132,40**

**BUDYNEK G**

		<b>Powierzchnia</b>	<b>Wysokość</b>
G/1	warsztat ogrodniczy	63,34	4,27
G/2	wc przedsionek	6,07	2,7
G/3	wc	9,77	2,7
G/4	wc przedsionek	5,23	2,7
G/5	wc	8,63	2,7

---

**RAZEM: 98,04**

**OGÓŁEM BUD. STAJNI (F i G): 1230,44**

Opracował:

mgr inż. arch. Jacek Lenart