

OPIS TECHNICZNY ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANY DO INWENTARYZACJI BUDYNKU HOTELOWEGO

Inwestor: GRUPA HOTELI WAM .
31-048 Kraków, ul. Św. Gertrudy 26-29
Obiekt: HOTEL „IKAR” ul. Kościuszki 118
Dz. nr 12/14,

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest realizacja dokumentacji inwentaryzacji istniejącego i obecnie użytkowanego budynku hotelowego zrealizowanego na początku lat 70-tych XX w. Na przedmiotowym terenie zabudowę tworzą: budynek hotelowy oraz infrastruktura towarzysząca: parking dla samochodów osobowych i autokarów, punkt poboru opłat, drogi wewnętrzne, dojścia i chodniki, wiata gospodarczo - garażowa, czerpnia zewnętrzna instalacji wentylacyjnej, śmietniki i mury oporowe. W obrębie działki nr 12/14 znajduje się również parterowy budynek kwaciarni.

2. STAN ISTNIEJĄCY – BUDYNEK HOTELOWY.

Budynek w rzucie poziomym ma kształt wydłużonego prostokąta o wymiarach boków na kondygnacji parteru 24,59 x 45,65m, od piętra II budynek posiada gabaryt zewnętrzny 18,07 x 43,62m. Posiada dziesięć kondygnacji nadziemnych oraz całkowite podpiwniczenie. Poza prostokątnym obrysem zewnętrznym na elewacji zachodniej zaprojektowano wejście główne ze schodami oraz podjazdem dla osób niepełnosprawnych oraz dodatkowe schody łączące kondygnację parteru – pom. restauracji hotelowej z tarasem zewnętrznym. Od strony wschodniej budynek posiada wyjścia z kondygnacji piwnicznej przeznaczone dla dostawy towarów, pomieszczenia transformatora, oraz wyjście z drugiej klatki ewakuacyjnej. W układzie pionowym budynek posiada zmianę gabarytów zewnętrznych na poziomie kondygnacji pierwszego piętra w stosunku do niższych kondygnacji. Piwnica ze względów technologicznych wyposażona została w zewnętrzny kanał na którym opierają się zewnętrzne ściany fasadowe parteru.

FUNKCJA

W piwnicy mieszczą się pomieszczenia przyłączy, magazyny, szatnie i węzły sanitarne pracowników, pomieszczenia technologiczne np. wentylatorownia oraz pomieszczenia uzupełniające zaplecza kuchni hotelowej. Jako uzupełnienie zrealizowane

zostały szatnia i pomieszczenia sanitarne dla gości hotelowych korzystających z restauracji. Wysokość kondygnacji wynosi 315cm.

Parter składa się z holu wejściowego z recepcją , części biurowej recepcji, salonu fryzjerskiego i kosmetycznego, kuchni hotelowej wraz z pomieszczeniami pomocniczymi i magazynowymi wynikającymi z technologii, sala restauracyjna z barem i salka biznesowa. Wysokość kondygnacji wynosi 380cm.

Piętro I – na kondygnacji tej zrealizowane zostały pomieszczenia sal konferencyjnych o różnych powierzchniach. Dwie z nich zlokalizowane po stronie zachodniej posiadają dostęp bezpośredni do tarasu zewnętrznego nad parterem. Dodatkowo na kondygnacji tej istnieją pomieszczenia sanitarne ogólnodostępne, uzupełniające pomieszczenia kuchenne. Wysokość kondygnacji wynosi 380cm.

Kondygnacje piętra II do IX przeznaczone zostały na pokoje hotelowe. Wszystkie piętra oprócz najwyższego posiadają zbliżony układ pomieszczeń. Na poszczególnych kondygnacjach istnieje 21 pokoi hotelowych. Pokój oznaczony cyfrą 2 na każdej kondygnacji jako jedyny posiada loggię. Pokój nr 21 jest pokojem posiadającym dwa pomieszczenia sypialne. Jedynie na piętrze II pokój 21 pełni inną funkcję i przeznaczony został dla kierownika gastronomii. Pozostałe pokoje składają się z korytarzyka, łazienki oraz pomieszczenia sypialnego w zależności od aranżacji dostosowanego dla dwóch lub jednej osoby. Wszystkie łazienki pokoi hotelowych wyposażone zostały w umywalki, kabiny prysznicowe z zamknięciem panelowym lub ścianką murowaną oraz muszlę ustępową. Na piętrze VII w pokojach 701 i 704 łazienki zostały przystosowane do osób o ograniczonym stopniu poruszania się. W każdej łazience wykonano kratkę kanalizacyjną – wpust podłogowy oraz wentylację mechaniczną uruchamianą z oświetleniem. Na każdej kondygnacji istnieje pomieszczenie gospodarcze i na środki czystości oraz magazyn. Dodatkowe pomieszczenia oznaczone numerem 22 adaptowane zostały na funkcje użytkowe lub biurowe: piętro II – Technolog żywienia, piętro III – Biuro obsługi piętra, piętro IV – Prasownia, piętro V – Dentysta, piętro VI – Archiwum, piętro VII – Kierownik Techniczny, piętro VIII – pom. techniczne PTK Centertel, piętro IX – pom. techniczne ERA GSM. Wysokość kondygnacji hotelowych wynosi 285cm. Trzy pomieszczenia o numerach 4, 5, 6, na kondygnacji IX przeznaczone zostały na sekretariat oraz dwa pomieszczenia biurowe.

Maszynownia – na poziomie dachu na jego części południowej zrealizowana została maszynownia wind osobowych. Zabudowa składa się z pomieszczenia maszynowni połączonego z klatką schodową z której bezpośrednio można wejść na dach oraz

dodatkowego pomieszczenia zawierającego moduł wentylacyjny dostępnego jedynie z zewnątrz.

KOMUNIKACJA

W budynku główną komunikację poziomą tworzy korytarz wewnętrzny przebiegający na każdej kondygnacji przez całą jego długość od elewacji południowej do północnej. Szerokość średnia korytarza wynosi 175cm. Komunikacja pozioma na kondygnacji parteru oraz piętra I dodatkowo poszerzona została o przestrzeń otwartą pomiędzy siatką słupów.

Budynek wyposażony został w dwie klatki schodowe osobowe przy czym klatka południowa połączona została ze wszystkimi kondygnacjami obiektu. Północna klatka pełni funkcję typowo pomocniczą oraz przeciwpożarową i obsługuje piętra od II do IX i pozwala na opuszczenie budynku po stronie wschodniej na kondygnacji piwnic. W budynku wykonane zostały dodatkowo dwie klatki schodowe łączące kondygnacje piwnic, parteru oraz piętra I. Po stronie północnej, to klatka dostępna dla personelu pozwala łączyć zaplecze kuchenne piętra i parteru. W środku budynku zlokalizowano klatkę schodową łączącą szatnię i pomieszczenia sanitarne piwnic z restauracją hotelową na parterze oraz sale konferencyjne i taras na piętrze I.

Główną komunikację pionową w obiekcie stanowią dwie windy osobowe zlokalizowane przy klatce schodowej południowej. Każda z nich przystosowana jest do przewozu ok. 5osób. W budynku istnieje dodatkowo winda technologiczna przystosowana do transportu żywności. Winda ta łączy kondygnację piwnic, kuchnię na parterze oraz piętro I przy salach konferencyjnych.

3. OGÓLNE ZESTAWIENIE POWIERZCHNI I KUBATUROWE.

Powierzchnia użytkowa - łączna	7 396,81 m ²
Powierzchnia podatkowa	6 835,72 m ²
Powierzchnia zabudowy	1 122,53 m ²
Powierzchnia całkowita	9 401,98 m ²
Kubatura	24 240,00 m ³

4. DANE KONSTRUKCYJNO – MATERIAŁOWE BUDYNKU

Ogólna charakterystyka rozwiązania konstrukcyjnego.

Budynek hotelowy zrealizowany został jako wolnostojący o dziesięciu kondygnacjach nadziemnych, całkowicie podpiwniczony w technologii mieszanej. Niższe kondygnacje piwnic, parteru oraz piętra posiadają układ szkieletowo – ramowy. Na kondygnacjach tych siatkę słupów wewnętrznych połączonych ramowo w rozstawie 3,3m a zewnętrznych w rozstawie 6,6m. W budynku rozpiętość osiowa ram wynosi kolejno: 6,6m; 2,4m; 8,1m;

5,6m. Wypełnienie przestrzeni ramowych wykonano jako ściany monolityczne betonowe – grubości ścian podano w części rysunkowej. Wyższe kondygnacje od II piętra zrealizowano z elementów prefabrykowanych i częściowo ścian murowanych.

Fundamenty. Zakłada się, że budynek został posadowiony bezpośrednio na ławach fundamentowych, Bez przeprowadzenia badań odkrywkowych nie jest możliwe ustalenie gabarytów ław, zastosowanej klasy betonu i klasy stali. Badania odkrywkowe umożliwią określenie stanu ław, prawidłowego wykonania izolacji oraz nośności.

Ściany nośne do poziomu I piętra. Ściany piwnic, parteru i I piętra wykonane z betonu wylewanego.

Ściany wyższych kondygnacji II – IX p. Ściany traktowe, szczytowe i samonośne zaprojektowano z prefabrykowanych elementów ściennych kanałowych.

Strop piwnic parteru i I piętra. Nad piwnicami, parterem i I piętrzem istnieje strop Akermana o wysokości 24cm oparte na wieńcach żelbetowych.

Stropy wyższych kondygnacji II – IX p. Od poziomu stopu II piętra w budynku wykonano stropy z płyt kanałowych. W polach nietypowych o rozpiętości w osiach ścian 3,9m obok klatek schodowych zaprojektowano strop Akermana.

Klatki schodowe. Do poziomu I piętra żelbetowe wylewane. Od poziomu stropu I piętra biegi i spoczniki prefabrykowane.

Dźwigi towarowo – osobowe. Szyby dźwigów kuchennych z cegły pełnej. Szyb dźwigu osobowego przy klatce schodowej do wysokości I piętra wykonano jako konstrukcję żelbetową wylewaną. Od poziomu stropu I piętra szyb prefabrykowany.

Maszynownia dźwigu towarowo – osobowego. Konstrukcja wylewana żelbetowa.

Dach. Przykrycie dachu stanowią żelbetowe płyty korytkowe, oparte na ściankach ażurowych z cegły. Ścianki ażurowe oparto na ścianach poprzecznych lub bezpośrednio na płytach stropowych ostatniej kondygnacji. Dach wykonano jako dwuspadowy. Spadek połaci dachowych 3°.

Kominy. W budynku występują kominy wentylacyjne wykonane z kształtek obmurowanych ponad połacią dachu cegłą ceramiczną.

Stolarka. Istniejąca stolarka okienna wykonana została jako drewniana, PCV i aluminiowa w kolorze białym. Stolarka drzwiowa zewnętrzna aluminiowa przeszklona, stalowa i drewniana. Drzwi wewnętrzne panelowe i z płycin w okleinie drewnianej. Drzwi głównych ciągów komunikacyjnych, wejść na klatki schodowe, oraz niektórych pięter zostały wykonane jako drzwi o odporności pożarowej.

Izolacje przeciwwilgociowe. Podczas przeprowadzanej inwentaryzacji nie dokonywano odkrywek w celu ustalenia zastosowania i określenia stanu izolacji poziomych i pionowych.

Podłogi i posadzki. W pomieszczeniach łazienek, tarasach, kuchni i innych posiadającego podwyższoną wilgotność zastosowano płytki ceramiczne. W pozostałych podłogi wykończono wykładzinami dywanowymi.

Tynki. Na ścianach zewnętrznych wykonano tynk cementowo-wapienny malowany farbą emulsyjną. Na kondygnacji parteru elewacja posiada okładzinę z piaskowca. Na ścianach wewnętrznych wykonano tynki cementowo-wapienne i gipsowe. Istnieją również okładziny ściennie z kamienia oraz drewniane. W łazienkach ścianki obłożone płytkami glazurowanymi.

Roboty blacharskie. Na budynkach wykonano niezbędne obróbki blacharskie kołnierzy kominowych, krawędzi murków attykowych dachu oraz parapety. Zewnętrzne i rury spustowe i rynny - pcv.

Instalacje. Do budynku doprowadzone zostały następujące instalacje: elektryczne, wody, c.o. z sieci miejskiej, instalację kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gaz, instalację alarmową, hydrantową na każdej kondygnacji, monitoringu, teletechniczną, internetową. Na dachu budynku zainstalowane zostały nadajniki sieci komórkowych.

Za opis: