

inwestor:

Miasto Ostrów Mazowiecka  
ul. 3 Maja 66, 07-300 Ostrów Mazowiecka

Projekt Konceptyjny

skala:

1:2,61

nr rysunku:

00.1

data:

maj 2016

**VOSTOK**  
architecture.graphics.design

A: Syrokomli 7/2 | 30-102 | Kraków  
T: +48 500 254 099  
E: info@vstk.eu WWW.VSTK.EU

nr projektu: inwestycja:

255

Projekt przebudowy i rewitalizacji przemysłowej  
zabudowy zakładu elektrowni oraz Domu Rodziny Pilekich  
w Ostrowi Mazowieckiej w ramach projektu "Kultura pod napięciem":  
część A - Stara Elektrownia  
Ostrów Mazowiecka

### 1.1 **Zagospodarowanie terenu**

Przewiduje się w pierwszej kolejności uporządkowanie istniejącego zagospodarowania terenu wokół budynku elektrowni, a w szczególności przebudowę obiektów tymczasowych i innych elementów zagospodarowania terenu niezgodnych z przyjętą wstępną koncepcją architektoniczną. Należy dążyć do odtworzenia oryginalnego charakteru przestrzeni wokół historycznego budynku. Wskazane jest też wykupienie działek na których są posadowione przyległe indywidualne budynki garażowe i włączenie ich do terenu inwestycji. Zgodnie z zapisami planu miejscowego indywidualne budynki garażowe są sprzeczne z ustaleniami planu i należy dążyć do ich likwidacji co dodatkowo podniesie jakość przestrzeni wokół inwestycji.

W następnej kolejności planuje się przebudowę istniejących nawierzchni betonowych na placu przed budynkiem.

Planuje się również likwidację ogrodzenia i włączenie placu do przestrzeni miejskiej.

Nawierzchnia placu zostanie wykonana według kompleksowego projektu nadając placowi charakter wielofunkcyjnej przestrzeni miejskiej uzupełnionej przez małą architekturę i zieleni.

Funkcje targowe zostaną częściowo zachowane wobec czego planuje się postawienie wiaty na składane stoiska handlowe po zachodniej stronie działki.

Dokładne, rekomendowane rozwiązania koncepcyjne przedstawiono na załącznikach graficznych.

### 1.2 **Bilans terenu i orientacyjne dane liczbowe**

**Bilans terenu – wartości liczbowe dla obszaru działki nr 1685/22 (wg zakresu opracowania oznaczonego na załączniku graficznym)**

Powierzchnia zakresu opracowania / działki: 2696 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy: 557 m<sup>2</sup>

Powierzchnia biol. czynna: 540 m<sup>2</sup>

Powierzchnia utwardzona: ok. 1680 m<sup>2</sup>

**Dane techniczne budynku adoptowanej elektrowni:**

Kubatura budynku: 4225 m<sup>3</sup>

Wysokość budynku: 15,65m

Wysokość kondygnacji brutto: 3,60 m (w strefie 2 kondygnacji)

Powierzchnia całkowita: 775 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa: 644 m<sup>2</sup>

**Wielkość możliwych przekroczeń**

W zakresie powierzchni zabudowy, użytkowej, całkowitej, kubatura itp.  $\pm 10\%$ .

### 1.3 **Rozwiązania elementów komunikacji**

**Ciągi komunikacyjne pieszo-rowerowe**

Główne dojścia i ciągi komunikacyjne przebiegać będą przez zagospodarowany plac o funkcji publicznej, bez wydzielania chodników i ciągów. Wejście na działkę zostanie utrzymane w istniejącym miejscu przez ciągi pieszo-jezdne.

Plac z siedziskami przed budynkiem: nawierzchnia z betonu architektonicznego w różnych odcieniach szarości, możliwe rozwiązania z elementów drobnogabarytowych lub wylewanych na budowie.

Chodniki i nawierzchnie na ciągu pieszo-jezdnym: beton architektoniczny w odcieniach szarości.

Należy wykonać odpowiednie nachylenie ciągów komunikacyjnych ułatwiające pokonywanie różnic w wysokości terenu (budynek jest wzniesiony względem terenu o ok. 10cm). Różnice w wysokościach pozwalają na wykonanie pochylni o odpowiednim kącie nachylenia. Nie przewiduje się w projekcie schodów zewnętrznych.

**Drogi wjazdowo – wyjazdowe**

Dla działki utrzymano 2 istniejące wjazdy i zaadaptowano je do nowej funkcji placu. Utrzymane są też istniejące wjazdy od strony południowej gdzie znajdują się wydzielone działki garażowe.

inwestor:

Miasto Ostrów Mazowiecka  
ul. 3 Maja 66, 07-300 Ostrów Mazowiecka

Opis

skala:

nr rysunku:

data:

00.2

maj 2016

#### 1.4 **Elementy małej architektury, zieleni i oświetlenia**

Przed budynkiem od strony północnej planuje się budowę wielofunkcyjnego placu miejskiego o wysokich walorach przestrzennych. Plac będzie przystosowany zarówno do tymczasowej funkcji targowej, jak i do funkcji kulturalnych. W tym celu należy opracować system przenośnych stoisk handlowych i przenośnej infrastruktury na potrzeby kulturalne. Przewiduje się postawienie od strony zachodniej niewielkiego pawilonu który będzie służył jako zaplecze techniczne na potrzeby ruchomej infrastruktury. Należy również przewidzieć infrastrukturę energetyczną, sanitarną i teletechniczną dla takiego profilu funkcjonowania placu.

Zaprojektowano również strefę wypoczynkowo – rekreacyjną złożoną z kilku elementów małej architektury. Planuje się wykonanie małego placu w obrębie którego zaproponowano ustawienie ławek w nowoczesnych formach z wykończeniem drewnianym, ustawienie koszy na śmieci. Nasadzenie zróżnicowanej roślinności takiej jak drzewa i krzewy ozdobne przewiduje się w strefach obwodowych według projektu koncepcyjnego. Należy zadbać o dobrą jakość projektu tej strefy przez doświadczonego architekta krajobrazu. Dla utrzymania terenów zielonych zapewnić możliwość poboru wody do podlewania.

Strefę przed budynkiem należy oświetlić za pomocą latarni o prostych formach geometrycznych, strefy z ławkami oświetlić dodatkowo na poziomie terenu.

Należy również zapewnić oświetlenie zewnętrzne budynku podkreślające jego cechy architektoniczne. Całość oświetlenia należy zaprojektować w technologii LED, z dbałością o energooszczędny charakter rozwiązań.

#### E.2. **Koncepcja funkcjonalno – przestrzenna budynku**

Wstępna koncepcja budynku przewiduje przebudowę nieoryginalnych części budynku i zachowanie charakteru pierwotnej tkanki architektonicznej. Budynek należy również oczyścić z istniejącego tynku, rozebrać dach i odkryć wszystkie elementy konstrukcyjne w celu dokładnej oceny technicznej. Proponuje się odbudowę zachodniej wieży budynku analogicznie do wieży wschodniej i adaptację budynku na nowe funkcje kulturalne. Adaptacja polegać będzie na wydzieleniu sali widowiskowo-wielofunkcyjnej i części administracyjno – zapleczerwowej. Podział przebiegać będzie w linii aktualnie istniejącej ściany działowej wewnątrz budynku. Ścianę należy rozebrać w miejscu gdzie pojawia się nieoryginalna tkanka budowlana (wypełnienia z pustaków i innych prowizorycznych materiałów) i zastąpić materiałem identycznym z oryginalnym (cegła). W części administracyjnej planowane są dwie kondygnacje użytkowe. W części wielofunkcyjnej wydzielone zostaną dwie kondygnacje z podziałem na pomieszczenia o różnej funkcji, częściowo z podziałem ściankami przesuwными. Komunikacja pionowa schodami wewnętrznymi, przewiduje się też montaż windy dla osób niepełnosprawnych.

##### **Parter:**

Parter istniejącego budynku zaadoptowany będzie do funkcji wystawienniczej i widowiskowej. Planuje się podział przestrzeni ścianką przesuwną i organizację dwóch przestrzeni wielofunkcyjnych w części widowiskowo - wystawienniczej. W części administracyjnej znajdzie się węzeł sanitarny, hall wejściowy, pomieszczenia magazynowe i zaplecze. Na elewacji północnej wykonane zostaną nowe otwory okienne i drzwiowe.

##### **Piętro:**

Nowo powstałe piętro w części administracyjnej mieścić będzie biura i archiwum z niezbędną infrastrukturą socjalno - sanitarną. Planuje się też wykonanie antresoli i drugiego poziomu części widowiskowej. Przestrzeń ta zostanie podzielona na dwie pracownie, jedną otwartą i jedną zamkniętą. Komunikacja piesza poprzez klatkę schodową w wieży i w schodami w części zaplecza.

inwestor:

Miasto Ostrów Mazowiecka  
ul. 3 Maja 66, 07-300 Ostrów Mazowiecka

Opis

skala:

nr rysunku:

data:

00.3

maj 2016

## 2.1 **Konstrukcja**

Układ konstrukcyjny istniejącego budynku będzie zachowany w formie jak najbardziej oryginalnej, czyli jako konstrukcja żelbetowa z odkrytym szkieletem (nie zaleca się tynkowania i maskowania tych elementów) Nowa konstrukcja piętra powinna również nawiązywać estetycznie do konstrukcji oryginalnej i być wykonana w technologii żelbetowej. W toku prac niezbędne będzie sprawdzenie kondycji technicznej elementów konstrukcyjnych i ich ewentualna naprawa, a w skrajnie niekorzystnym wypadku ich odtworzenie.

Fundamenty: posadowienie na płycie żelbetowej  
Ściany konstrukcyjne zewnętrzne: murowane ze szkieletem żelbetowym  
Podciągi i nadproża: żelbetowe, wylewane na budowie  
Stropy: żelbetowe, wylewane na budowie  
Wieńce: żelbetowe, wylewane na budowie  
Schody: stalowe, prefabrykowane  
Rampy: betonowe

## 2.2 **Wykończenie wewnętrzne i zewnętrzne**

Dach:

- wykonać z blachy aluminiowej, lub tytanowo – aluminiowej w systemie na rąbek stojący, kolor antracytowy

Wykończenie posadzek:

- w części istniejącej zaleca się wymianę wszystkich wykończeń na posadzki betonowe, kolor biały, o wysokich walorach użytkowych
- w części nowej posadzki należy wykonać w technologii betonowej lub żywicznej w kolorze białym (piętro administracyjne)

Ściany:

- ściany zewnętrzne należy ocieplić według projektu termomodernizacji i otynkować w technologii systemowej, kolor biały lub odcienie szarości
- ściany murowane zewnętrzne od środka pomieszczeń skuć do surowej cegły, oczyścić i pomalować na kolor biały z zachowaniem oryginalnej faktury
- w pomieszczeniach sanitarnych na ścianach płytki ceramiczne szare o fakturze betonu
- pozostałe ściany: tynk gładki malowanie farbą akrylową w kolorze wg projektu wewnątrz / organizacji ekspozycji
- słupy i elementy konstrukcji: surowy beton

Sufity:

- surowy beton architektoniczny ew. sufity podwieszane systemowe w pomieszczeniach na parterze w strefie administracyjnej

Elewacje:

- elewacje budynku historycznego wykonać w systemie dobranym w projekcie termomodernizacji z zachowaniem istniejącego detalu. Kolor biały lub odcienie szarości.

Elementy wyposażenia:

- barierki i ograniczniki z rur stalowych, ocynkowanych malowanych proszkowo na kolor antracytowy
- balustrady i poręcze z rur stalowych, ocynkowanych malowanych proszkowo na kolor antracytowy
- Wszystkie obróbki okapów, gzymsów występów w ścianach wykonać z blachy aluminiowej, lub tytanowo – aluminiowej w kolorze dachu.

inwestor:

Miasto Ostrów Mazowiecka  
ul. 3 Maja 66, 07-300 Ostrów Mazowiecka

Opis

skala:

nr rysunku:

data:

00.4

maj 2016

### 2.3 **Okna i drzwi wewnętrzne i zewnętrzne**

Przewiduje się wymianę całości drzwi i okien, oraz wykonanie nowych otworów okiennych i drzwiowych. Wszystkie otwory zabudować jednym systemem aluminiowym o prostej formie według rozmiarów i podziałów proponowanych w koncepcji. Kolor antracytowy.

### 2.4 **Izolacje**

Izolacje przeciwwilgociowe:

Izolacje poziome i pionowe zgodne z PN w zależności od warunków gruntowo – wodnych. Należy odtworzyć pionowe i poziome izolacje przeciwwilgociowe w budynku bez względu na ich stan techniczny. Izolacje termiczne (wewnętrzne)

Zgodnie z obowiązującymi wymogami PN i projektem termomodernizacji.

### 2.5 **Wyposażenie budowlano – instalacyjne oraz użytkowe**

Projektowany obiekt wyposażony będzie w następujące instalacje i urządzenia oraz elementy użytkowe:

- instalacje i urządzenia wodne do obsługi węzła higieniczno-sanitarnego, instalacji p.poż.
  - instalacje i urządzenia kanalizacyjne do obsługi węzła higieniczno-sanitarnego, odprowadzenia wody opadowej, odprowadzenia wody z miejsc postojowych
  - instalacje i urządzenia grzewcze z własną kotłownią lub innym rozwiązaniem przyjętym w projekcie wykonawczym. Proponuje się wykonanie instalacji ukrytej w posadzce (grzejniki kanałowe lub ogrzewanie podłogowe)
  - instalacje i urządzenia elektryczne oświetleniowe
  - instalacje informacji wizualnej
  - instalacja kolektorów słonecznych do podgrzania CWU
  - instalację telekomunikacyjną
  - instalację odgromową
  - sieć komputerową integrującą wszystkie instalacje teletechniczne
  - instalację kontroli dostępu obsługującą pomieszczenia
  - instalację podtrzymującą zasilanie
  - instalację telewizji przemysłowej
  - instalację sygnalizacji włamania i napadu
- meble i elementy użytkowe: według projektu wnętrz zgodne z polskimi normami
- wytłumienie akustyczne ścian w pomieszczeniach przyległych do sali widowiskowej
- instalacje oświetlenia scenicznego
- instalacje multimedialne
- instalacje systemu projekcji filmów

### E.3. **Dostępność obiektu dla osób o ograniczonej zdolności poruszania się**

- Budynek dostępny dla osób niepełnosprawnych na poziomie parteru i piętra. Toaleta dla osób niepełnosprawnych zaprojektowana z dostępem z hali widowiskowej na parterze.

inwestor:

Miasto Ostrów Mazowiecka  
ul. 3 Maja 66, 07-300 Ostrów Mazowiecka

Opis

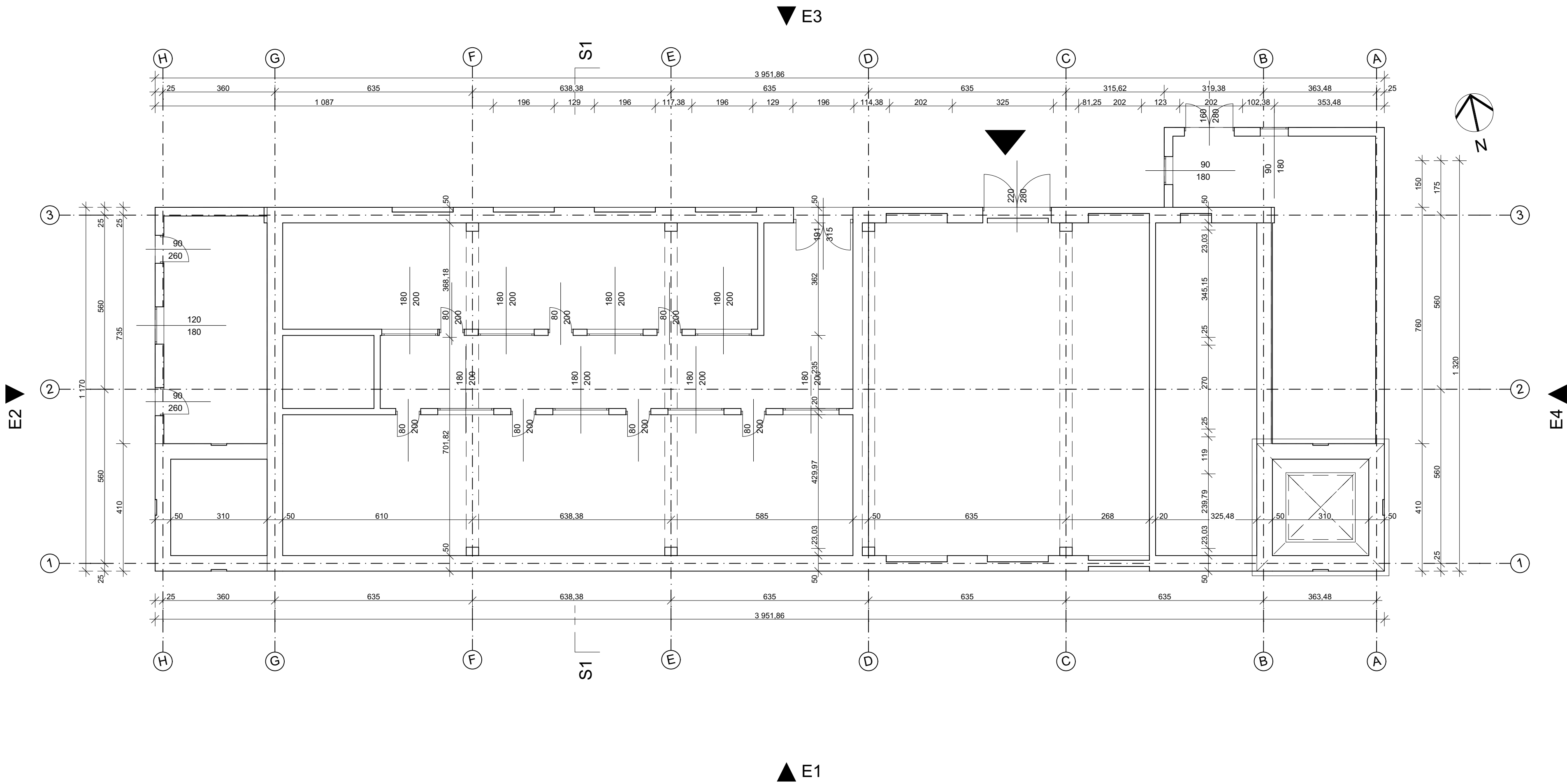
skala:

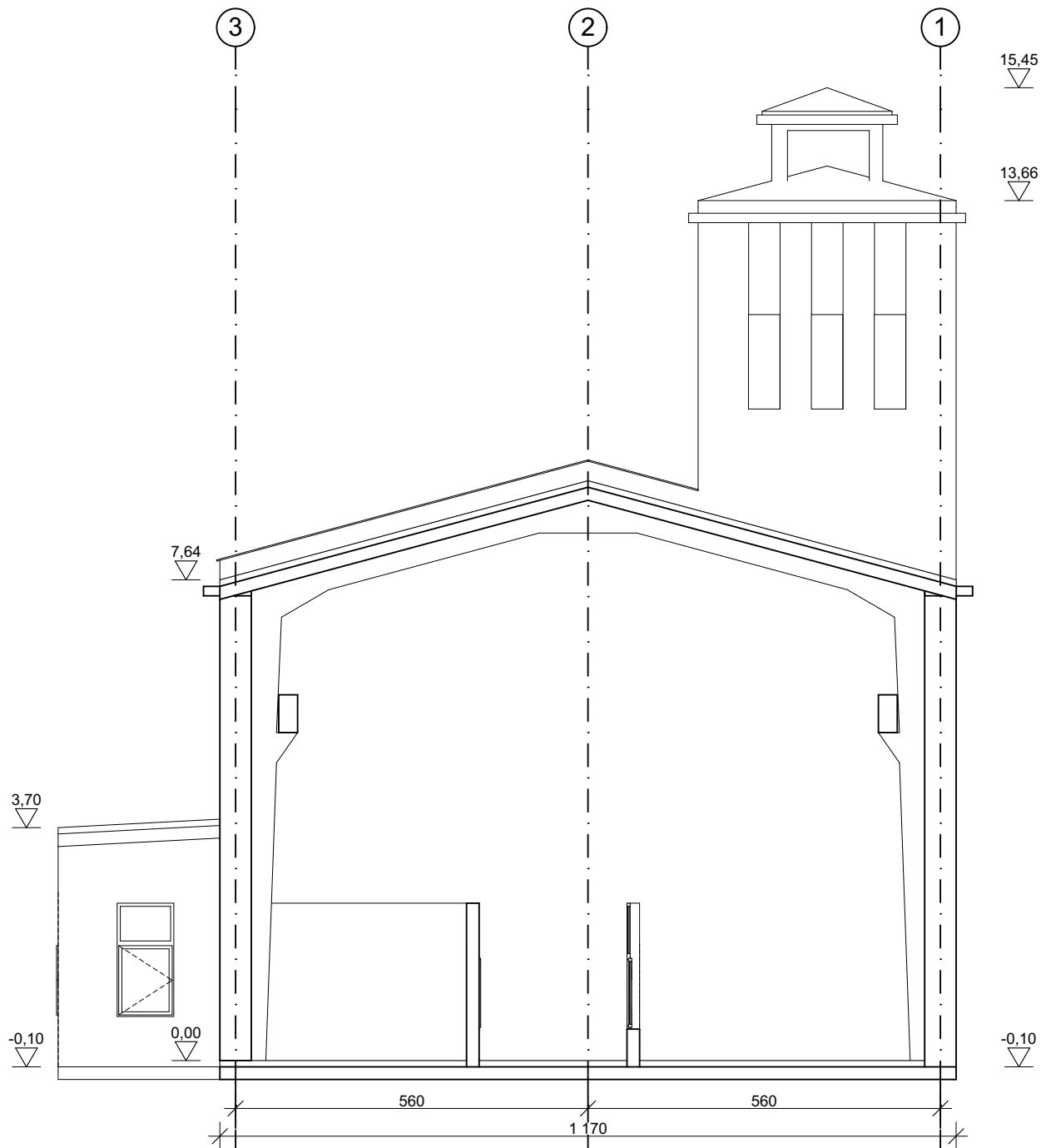
nr rysunku:

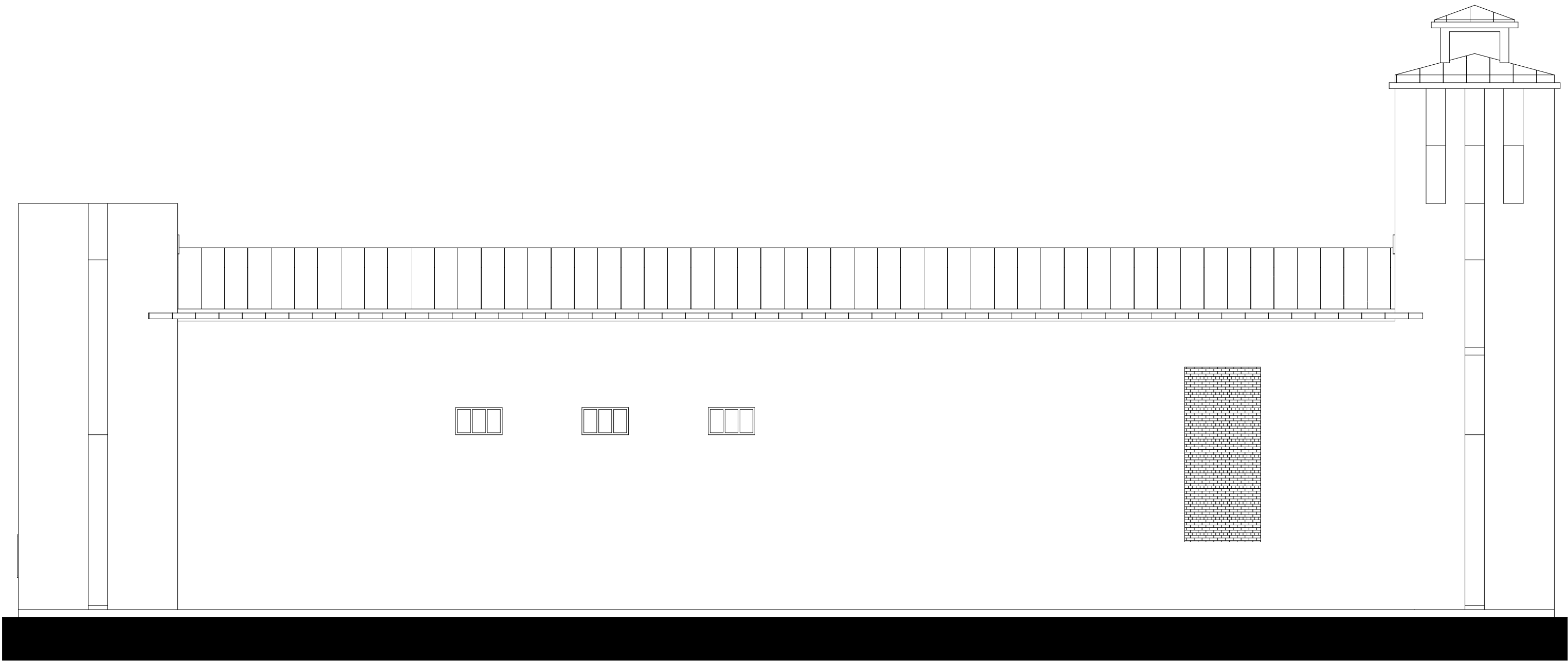
data:

00.5

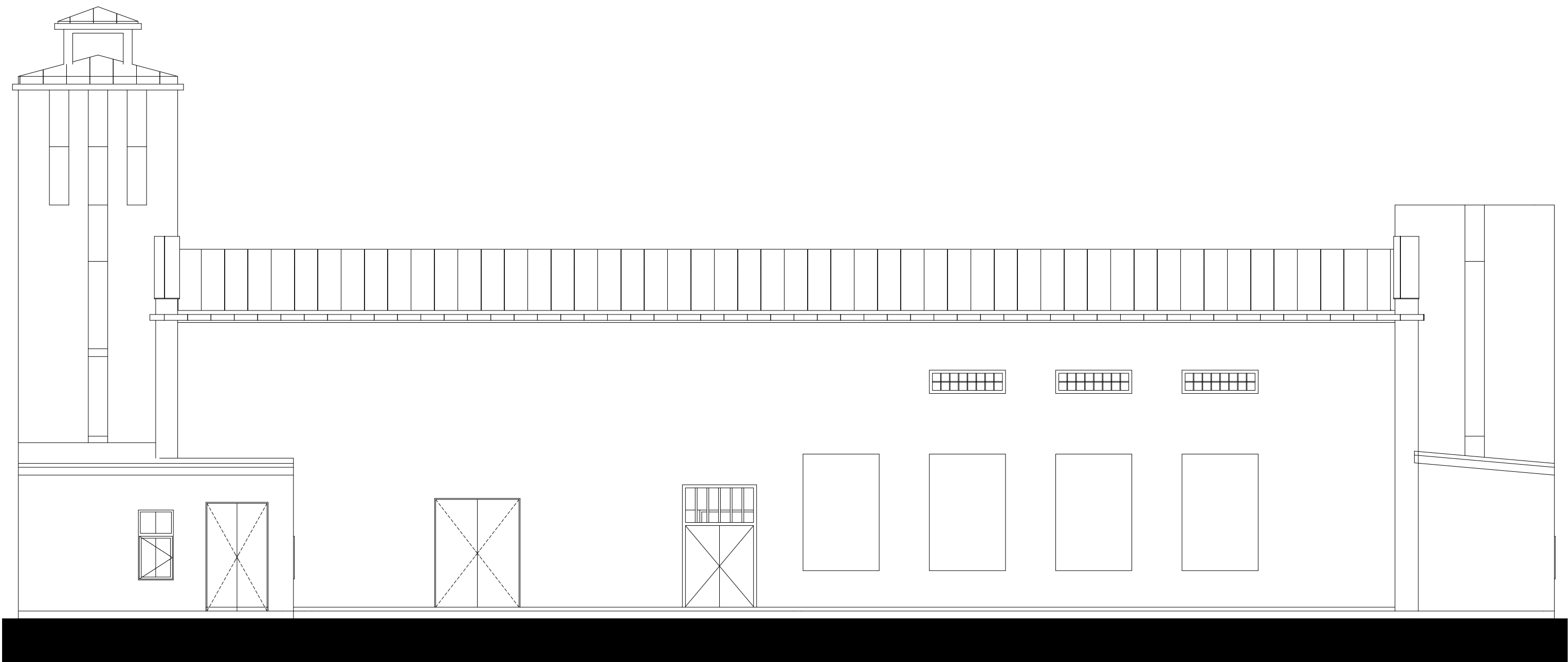
maj 2016





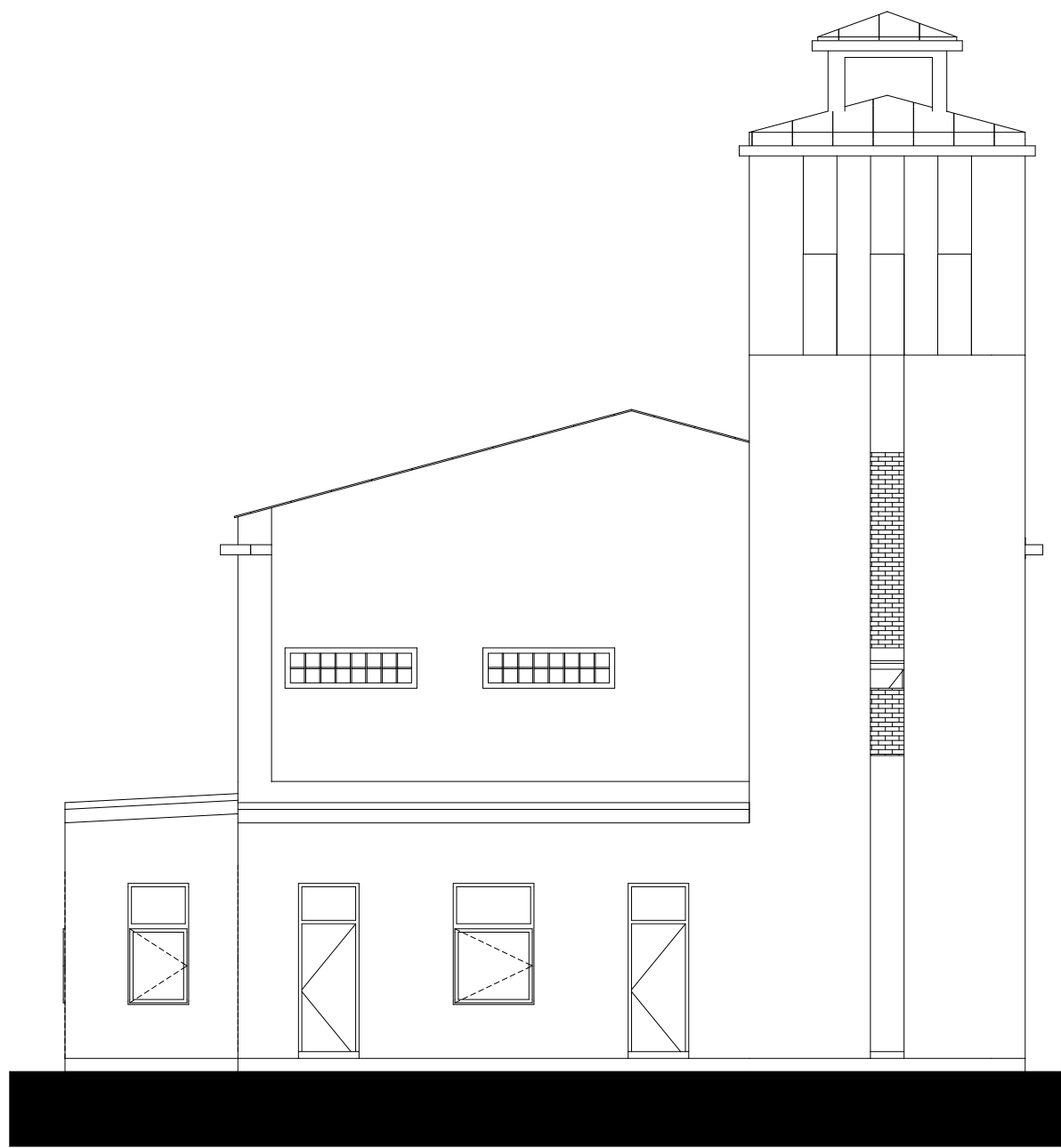


E1 S 1:100



E3 N 1:100

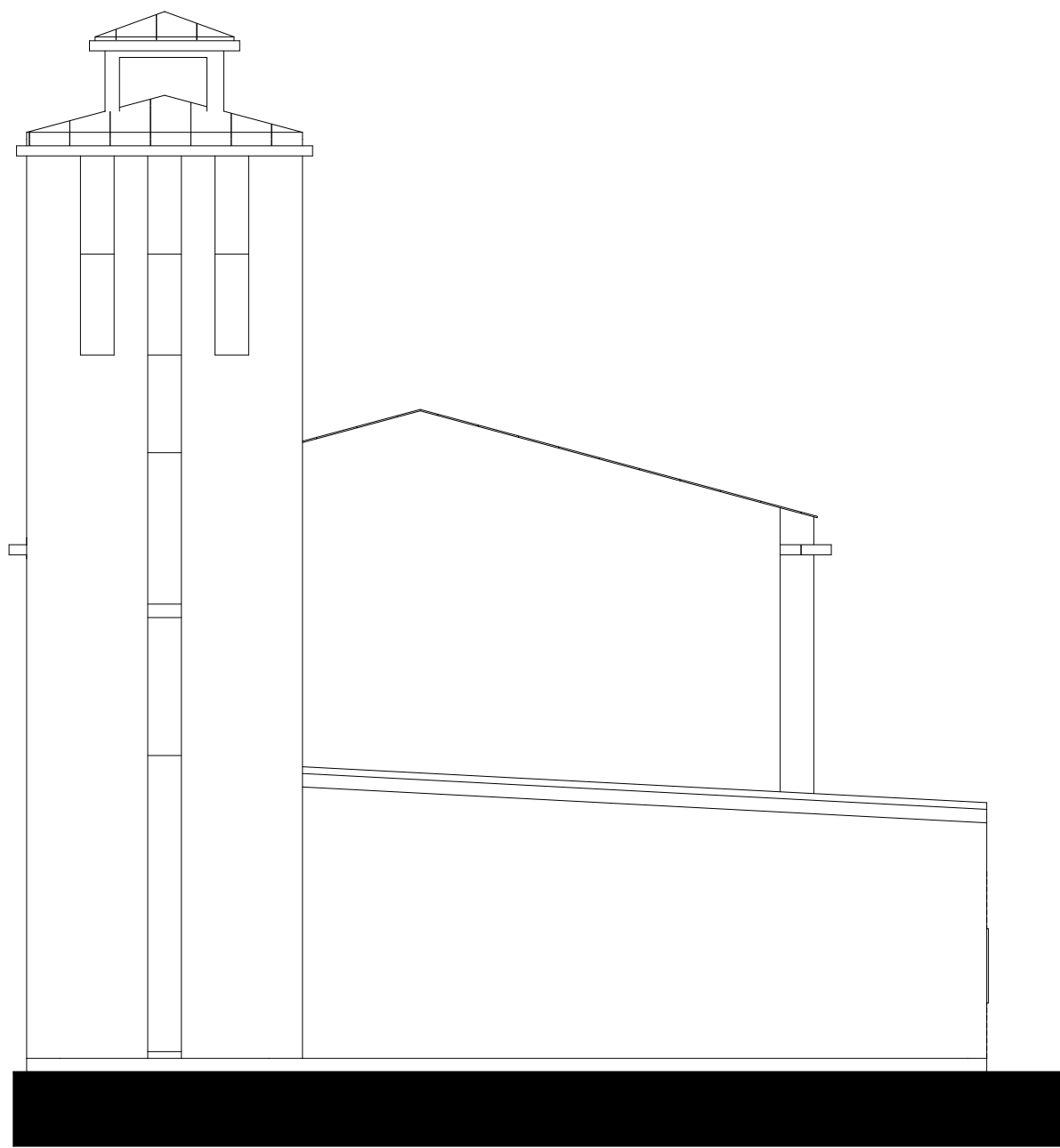




E2

E

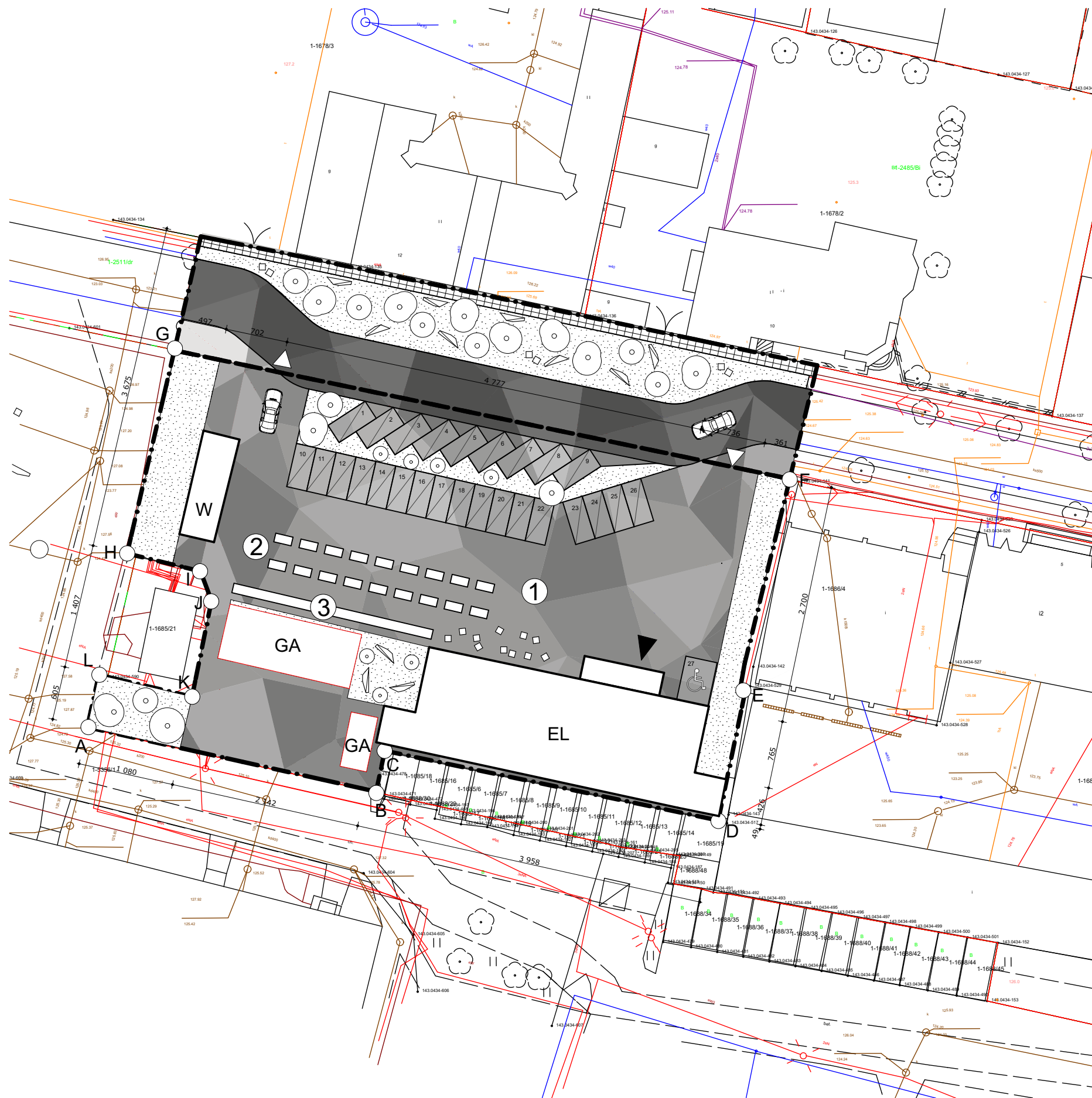
1:100
















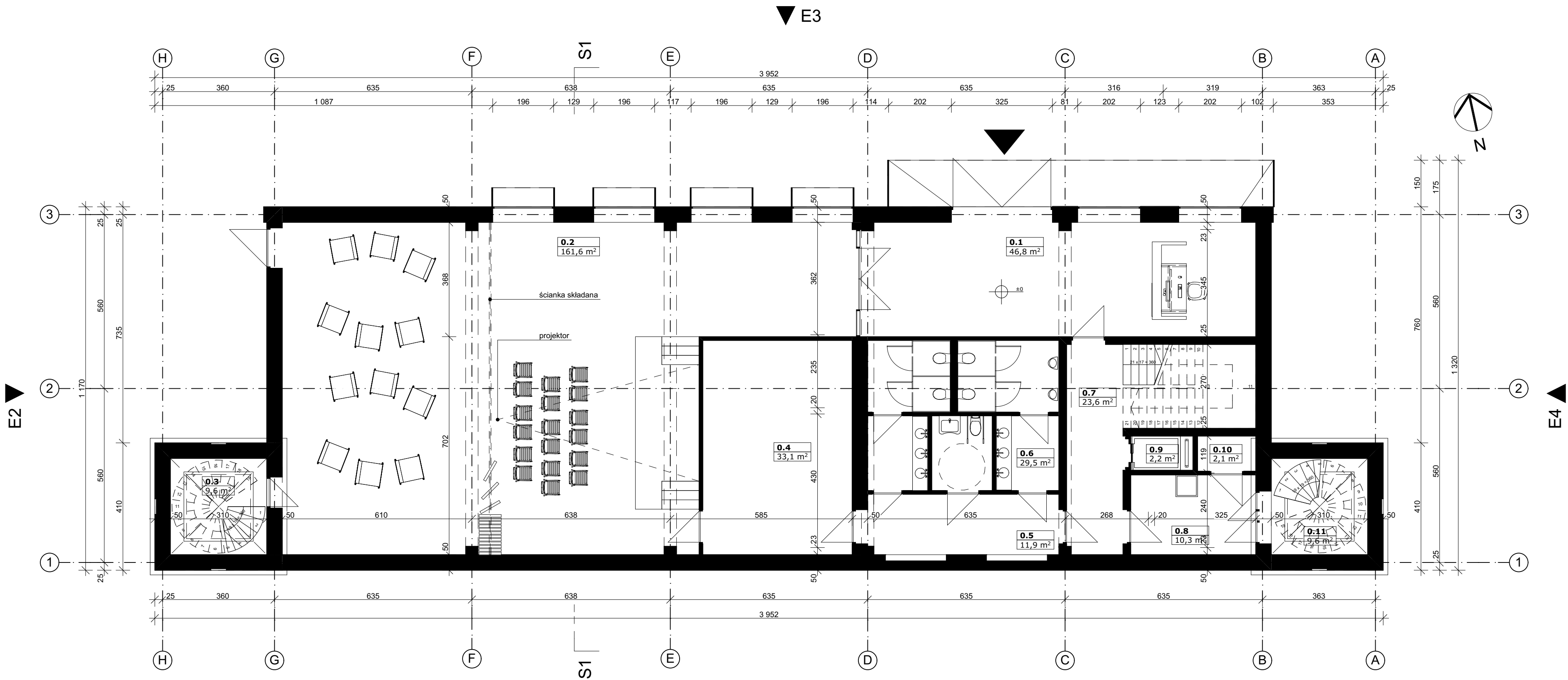
E4

W

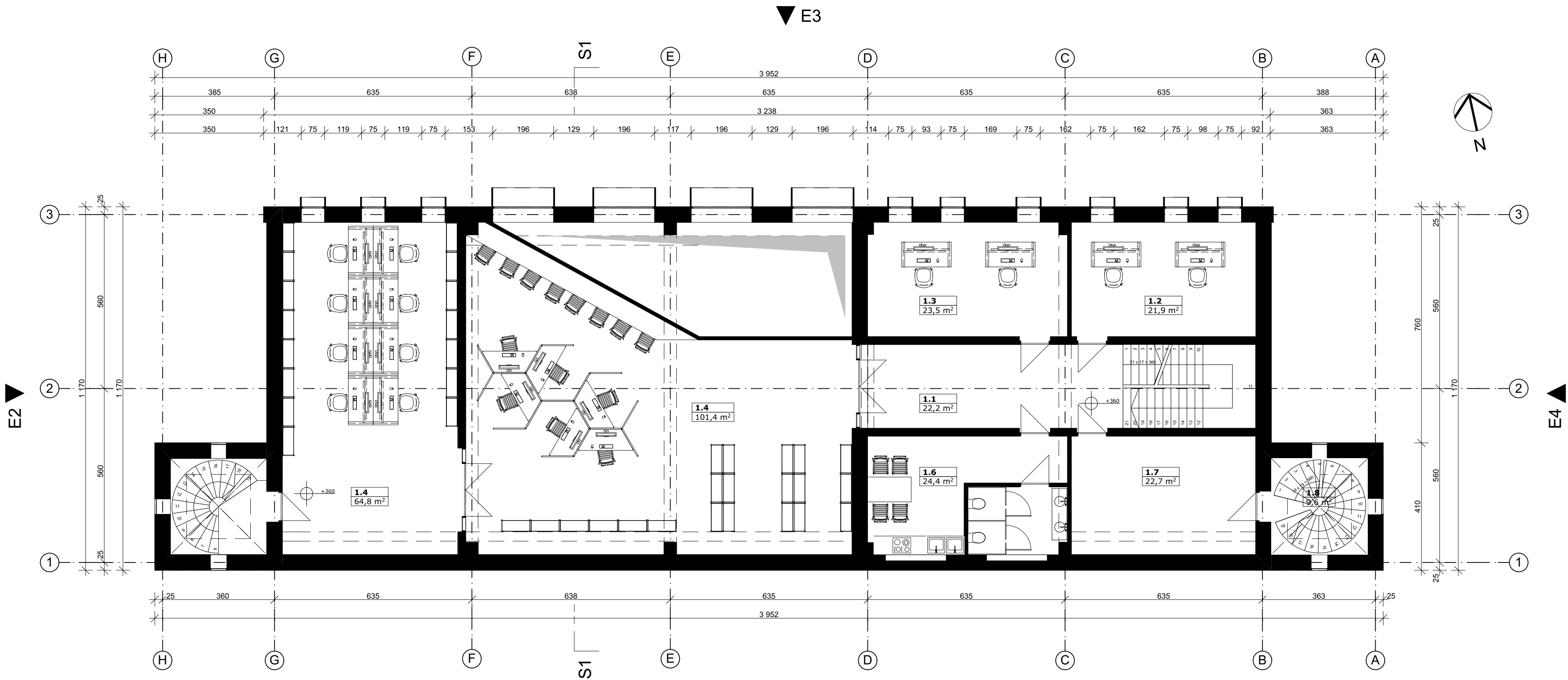
1:100



-  granica opracowania
-  Elektrownia
-  wiaty na składane stoiska handlowe
-  wydzielone działki z garażami
-  główne wejścia
-  wjazd na działkę
-  miejsce postojowe
-  działki z przeznaczeniem na wykup
-  koncepcyjny układ powierzchni utwardzonej
-  składane stoisko handlowe
-  projektowana ściana żelbetowa
-  drzewa
-  teren biologicznie czynny



Zestawienie pomieszczeń			
Kondygnacja	Nr	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia
Parter	0.1	Hall główny	46,8
	0.2	Sala widowiskowa	161,6
	0.3	Magazyn sceny	9,6
	0.4	Zaplecze sceny	33,1
	0.5	Komunikacja	11,9
	0.6	Węzeł sanitarny	29,5
	0.7	Klatka schodowa	23,6
	0.8	Pom. porządkowe	10,3
	0.9	Winda	2,2
	0.10	Maszynownia	2,1
	0.11	Pom. techniczne	9,6
			340,3 m²



Zestawienie pomieszczeń		
Piętro		
1.1	Komunikacja	22,2
1.2	Biuro 1	21,9
1.3	Biuro 2	23,5
1.4	Zaplecze reżyserki	64,8
1.4	Zaplecze reżyserki	101,4
1.5	Reżyserka	12,9
1.6	Pomieszczenia socjalne	24,4
1.7	Archiwum 1	22,7
1.8	Archiwum 2	9,6
		303,4 m²

