

OPIS TECHNICZNY

do projektu budowlanego przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku przedszkola na lokale mieszkalne
Lokalizacja: Runowo gm. Więcbork Dz.Nr 109/1
Inwestor: Gmina Więcbork

I. Podstawa opracowania

1. Mapa sytuacyjno-wysokościowa 1:500 opracowana przez geodetę Grzegorza Hysa Nr P.0413.2015.175
2. Decyzja o warunkach zabudowy Nr SB.6730.25.2015 z dnia 09.06.2015 r Burmistrza Więcborka
3. Pomiary inwentaryzacyjne wykonane przez PROJBUD
4. Ustalenia programowe dostarczone przez Inwestora

II. Część ogólna

Inwestycja polegająca na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku pochodzącego z końca XIX wieku, stanowiącego w późniejszym okresie przedszkole. Budynek objęty opracowaniem jest obiektem parterowym z poddaszem użytkowym. Dach wysoki, dwuspadowy. Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania ma na celu utworzenie 5 projektowanych lokali socjalnych + 2 istn. 2 lokale mieszkalne istn. nie będą objęte opracowaniem. Zastosowanie pochylni zapewni dostęp dla osób niepełnosprawnych i poruszających się na wózku, do lokali usytuowanych na parterze.

Koncepcja przebudowy wykonana na podstawie ustaleń z Inwestorem.

III. Dane liczbowe

Powierzchnia zabudowy (obj. opracowaniem)	284.91 m ²
Powierzchnia użytkowa (lokale proj.)	201.67 m ²
Powierzchnia użytkowa (lokale istn.)	106.73 m ²
Kubatura (obj. opracowaniem)	1741 m ³
Wysokość obiektu bez zmian	8.47 m
Wymiary zewnętrzne -istn. bez zmian	26.83x10.40 m

Geometria i kąt nachylenia dachu - istn. bez zmian
 Ilość kondygnacji 2
 Ilość lokali mieszkalnych:
 - objęte opracowaniem 5
 - istniejące, poza opracowaniem 2
 Kategoria obiektu - XIII

Zestawienie powierzchni

Parter	pow. użytkowa
<u>Lokal Nr 1</u>	
1.1.1 pokój	16.94 m2
1.1.2 pokój	11.61 m2
1.1.3 komunikacja	6.45 m2
1.1.4 kuchnia	9.38 m2
1.1.5 łazienka	3.37 m2
Razem	47.75 m2
<u>Lokal Nr 2</u>	
1.2.1 kuchnia	5.92 m2
1.2.2 pokój	16.30 m2
1.2.3 łazienka	2.49 m2
1.2.4 komunikacja	5.89 m2
1.2.5 pokój	8.87 m2
Razem	39.47 m2
<u>Lokal Nr 3</u>	
1.3.1 pokój	17.34 m2
1.3.2 łazienka	4.93 m2
1.3.3 kuchnia	9.96 m2
1.3.4 komunikacja	2.71 m2
Razem	34.94 m2
<u>Lokal Nr 4 - istniejący</u>	
1.4.1 wiatrołap	4.00 m2
1.4.2 garderoba	3.65 m2
1.4.3 komunikacja	5.83 m2
1.4.4 pokój	22.75 m2
1.4.5 łazienka	4.37 m2
1.4.6 kuchnia	6.75 m2
1.4.7 pokój	23.88 m2
Razem	71.23 m2
Ogółem PU parteru	193.39 m2

Poddasze

p.podłogi p.użytkowa

<u>Lokal Nr 5</u>		
2.1.1	pokój	9.88 7.53 m2
2.1.2	łazienka	3.71 2.35 m2
2.1.3	kuchnia	5.99 4.22 m2
2.1.4	pokój	16.61 13.28 m2
2.1.5	komunikacja	5.07 5.07 m2
2.1.6	pom. kotła c.o.	3.41 2.01 m2
Razem		44.67 34.46 m2
<u>Lokal Nr 6</u>		
2.2.1	pokój	20.15 16.07 m2
2.2.2	komunikacja	8.89 8.89 m2
2.2.3	pokój	15.83 11.38 m2
2.2.4	pom. kotła c.o.	3.08 1.72 m2
2.2.5	kuchnia	7.43 4.55 m2
2.2.6	łazienka	4.07 2.44 m2
Razem		59.45 45.05 m2
<u>Lokal Nr 7 - istniejący</u>		
2.3.1	pokój	16.38 15.12 m2
2.3.2	łazienka	5.40 5.28 m2
2.3.3	kuchnia	10.54 10.22 m2
2.3.4	komunikacja	7.80 4.88 m2
Razem		40.12 35.50 m2
2.4	komunikacja + kl. schodowa	12.83 12.83 m2
Razem		12.83 12.83 m2
Ogółem PU poddasza		127.84 m2

IV. OCENA STANU TECHNICZNEGO

1. Fundamenty

Fundamenty z ciosów kamiennych na zaprawie wapiennej
Na podstawie oględzin budynku nie stwierdzono rys lub
pęknięć co świadczy o dobrym stanie technicznym
fundamentów i braku nadmiernych osiadań. Ubytki spoin
należy uzupełnić zaprawą cementową
Istn. fundamenty bez zmian. Nadają się do wykorzystania.

2. Ściany

Ściany zewnętrzne parteru - gr. 38-51 cm z cegły pełnej
ceramicznej w stanie technicznym średnim występują rysy

i pęknięcia. Po wykonaniu kotwienia nadają się do wykorzystania
Wskazane jest wykonanie termomodernizacji budynku styropianem na fasady metodą lekką. Grubość styropianu 15 cm
Ściany wewnętrzne - istn. gr.25, 12 cm z cegły.
Nadają się do wykorzystania.

3. Strop

Istn. strop drewniany, w stanie średnim.
W celu lokalizacji lokali mieszkalnych na poddaszu istn. budynku należy dokonać wzmocnienia i zabezpieczenia konstrukcji istn. stropu poprzez wprowadzenie dodatkowych belek stropowych. Po rozbiórce podłogi i usunięciu wsuwki belki stropowe poddać ocenie co do możliwości dalszej eksploatacji.

4. Dach

Pokrycie dachu z płyt azbestowo-cementowych do wymiany.
Prace związane z rozbiórką istniejącego pokrycia wykonać zlecając firmie posiadającej odpowiednie uprawnienia do prowadzenia prac rozbiórkowych elementów zawierających azbest i jego utylizacji.
Istniejąca więźba dachowa, po zdjęciu pokrycia dachowego wymaga oceny i wymiany elementów spróchniałych.

5. Stolarka

Istn. stolarka okienna i drzwiowa drewniana (nie wymieniona) wymaga wymiany.

6. Przybudówka wejściowa (od strony ulicy)

Istniejąca przybudówka wejściowa, murowana, usytuowana od strony frontowej budynku, dobudowana była w latach późniejszych, w trakcie użytkowania budynku.
Ze względu na stan techniczny i estetyczny obiektu, ujętego w wojewódzkiej ewidencji obiektów zabytkowych, przeznaczona jest do rozbiórki.

Projektowana rozbiórka przybudówki nie będzie miała negatywnego wpływu na stan techniczny pozostałej części obiektu

Ogólne zasady prowadzenia robót rozbiórkowych

Przed przystąpieniem do robót rozbiórkowych należy wykonać wszystkie niezbędne zabezpieczenia, jak oznakowanie i ogrodzenie terenu.

Pracownicy zatrudnieni przy robotach rozbiórkowych muszą być dokładnie zaznajomieni z ich zakresem a szczególności kolejnością demontażu i rozbiórki poszczególnych elementów budynku.

Przy robotach rozbiórkowych należy bezwzględnie przestrzegać przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy i bezwzględnie stosować przewidziane przy tych robotach urządzenia zabezpieczające i ochronne. (kaski, odzież ochronna, okulary i rękawice ochronne)

Znajdujące się w pobliżu rozbieranego budynku urządzenia użyteczności publicznej, latarnie słupy energetyczne należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami.

Robót rozbiórkowych nie należy prowadzić w czasie opadów atmosferycznych i silnego wiatru

Wszystkie przejścia i przejazdy znajdujące się w zasięgu robót rozbiórkowych muszą być w sposób odpowiedni zabezpieczone lub wytyczone, a drogi obejścia i objazdy oznakowane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Robotnicy pracujący na wysokości 4.00 m i powyżej powinni być zabezpieczeni pasami ochronnymi na linach umocowanych do trwałych elementów budynku.

Roboty rozbiórkowe należy rozpocząć od dokładnych oględzin budynku mających na celu wyszukanie i usunięcie wszystkich luźnych elementów. Rozbiórkę prowadzić wg w/w punktów Uzyskane w trakcie rozbiórki materiały należy posegregować z podziałem na materiały do ponownego wykorzystania, surowce wtórne i odpad. Załadunek materiałów rozbiórkowych na środki transportowe na działce nr 109/1

Roboty prowadzić ręcznie. Do usuwania gruzu należy stosować rynny zsypowe.

Należy wyznaczyć 6.00 m strefę niebezpieczną wokół obiektu

Roboty rozbiórkowe prowadzić w następującej kolejności:

- 1- sprawdzenie stanu technicznego przybudówki
- 2- rozbiórka pokrycia dachowego
- 3- rozbiórka konstrukcji dachowej
- 3- rozbiórka ścian zewnętrznych
- 5- rozbiórka fundamentów

Na czas prowadzenia robót budowlanych należy zabezpieczyć istniejące lokale mieszkalne i wykwaterować ich mieszkańców.

V. OPIS BUDOWLANY

1. Konstrukcja

1.1 Ławy fundamentowe istn.- bez zmian

Na podstawie Rozporządzenia Min. Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. z 2012 r. poz.463 §4 ust.4) i odkrywki stwierdzono proste warunki gruntowe wynikające z występowania warstw gruntów jednorodnych genetycznie i litologicznie, równoległych do powierzchni terenu zwierciadło wód gruntowych poniżej projektowanego poziomu posadowienia. Przyjęto pierwszą kategorię geotechniczną. Głębokość posadowienia ław zgodnie z normą wynosi 0.8 m poniżej terenu.

1.2 Ściany zewnętrzne istn. gr. 38-51 cm z cegły pełnej.

Na wysokości stropu parteru wykonać ściągnięcia ścian podłużnych oraz poprzecznych budynku prętami $\phi 22$ S255JR. Poprzecznie w budynku zastosować ściagi w odległości co 2.00 m. Ściany szczytowe i ścianę podłużną od strony podwórza można poddać termomodernizacji od zewnątrz styropianem elewacyjnym gr. 15cm.

1.3 Ściany wewnętrzne

- istn. gr. 39, 24 i 12 cm z cegły pełnej.
- proj. gr. 24 cm z bloków gazobetonowych na zaprawie cem.wap. RZ."3", oraz proj. ściany ryglowe gr. 8, 12 cm obustronnie obite płytą gips.-karton wypełnione wełną mineralną. W pomieszczeniach mokrych (łazienki) stosować płytę gips.-karton. wodoodporną. Ściany rozdzielające poszczególne lokale gr. 24 cm (na parterze) murowane z bloków gazobetonowych na zaprawie cem.wap. RZ."3" 18 cm (na poddaszu) konstrukcji szkieletowej wypełnione wełną min. obłożone dwustronnie płytą gipsowo-włóknową gr. 12.5 mm

1.4 Stropy

Istn. strop drewniany, w stanie średnim. W celu lokalizacji lokali mieszkalnych na poddaszu istn. budynku należy dokonać wzmocnienia i zabezpieczenia konstrukcji istn. stropu poprzez wprowadzenie dodatkowych belek stropowych. Po rozbiórce podłogi i usunięciu wsuwki belki stropowe poddać ocenie co do możliwości dalszej eksploatacji. Belki o znacznym stopniu zużycia wymienić. Belki nieznacznie uszkodzone oczyścić z części spróchniałych i zabezpieczyć preparatami zapobiegającymi przed działaniem destrukcyjnych czynników biologicznych i ogniochronnymi. Belki stropowe wspierające więźbę dachową wymienić na r.k 180x180x8 stal S235JR. Dodatkowo na stropie parteru od spodu i od góry

zastosować płytę gipsowo-włóknową ognioochronną
gr. 12.5 mm spełniającą klasę odporności ogniowej REI30
Szczegółowe uwarstwienie stropu wg przekroju A-A

1.5 Dach

Istniejąca więźba dachowa, po zdjęciu pokrycia dachowego z płyt azbestowo-cementowych wymaga oceny i wymiany elementów spróchniałych.

Projektowane pokrycie blacha dachówkowa na folii dachowej paroprzepuszczalnej. Izolacja termiczna wełna min. gr.30 cm na folii PE. Od spodu płyta gips.karton. na profilach stalowych CD60.

Konieczne jest wzmocnienie płatwi ceownikiem 180 S255JR
Należy wykonać termomodernizację poddasza.

Drewno impregnować środkiem przeciwogniowym i grzybobójczym

Szczegółowe uwarstwienie wg rysunków przekroju A-A

Na dachu zamontować wyłaz dachowy, ławy i stopnie kominarskie umożliwiające przegląd i czyszczenie przewodów kominowych.

2. Wykończenie

2.1 Pokrycie dachu blacha dachówkowa w kolorze cegły ceramicznej

Elewacja ściany zewnętrznej podłużnej od strony ulicy po wyczyszczeniu, uzupełnieniu ubytków i wyspoinowaniu zostanie zachowana jako ceglana. Ścianę poddać termomodernizacji od wewnątrz styropianem elewacyjnym gr. 15cm. Elewacje ścian szczytowych z uwagi na zły stan techniczny i wykonane we wcześniejszym okresie zmiany otworów okiennych i instalacji poddane zostaną termomodernizacji od zewnątrz z wyprawą tynkarską. Na elewacji podłużnej od strony podwórza zachowane zostaną detale (nadproża łukowe i fragmenty zachowanej cegły ceramicznej).

Termomodernizacja ściany od strony podwórza z wyprawą tynkarską zostanie wykonana od zewnątrz.

Elementy elewacji tynkowane wykonać w kolorze białym.

2.2 Tynki wewnętrzne przecierka gipsowa.

W łazience płytki ceramiczne

2.3 Podłogi

płytki ceramiczne, panele podłogowe, deski

2.4 Obróbki blacharskie

Rynny i rury spustowe z blachy stalowej ocynk.gr.0.55 mm

3. Instalacje

Budynek objęty przebudową i zmianą sposobu użytkowania wyposażony będzie w instalacje:

- woda
- kanalizacja
- c.o. - każdy lokal mieszkalny wyposażony w indywidualne ogrzewanie
- elektryczna

4. Charakterystyka ekologiczna

Przeznaczenia obiektu nie powoduje powstawania odpadów stałych i emisji zanieczyszczeń gazowych, mających negatywny wpływ na środowisko naturalne.

Użytkowanie obiektu nie powoduje emisji hałasu, wibracji promieniowania jonizującego i zakłóceń elektromagnetycznych.

W miejscu lokalizacji obiektu nie występuje drzewostan.

W związku z brakiem emisji zanieczyszczeń obiekt nie będzie wywierał negatywnego wpływu na powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne. Ścieki zrzucane będą projektowanym przyłączem do istn. kanalizacji sanitarnej.

6. Ochrona przeciwpożarowa

Na podstawie § 209 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury Dz.U.2015, poz.1422 z 18.09.2015 obiekt zaliczono do ZL IV wymagana klasa odporności pożarowej D. Wymagana klasa odporności ogniowej elementów:

- | | |
|---|------------------|
| - ściana zewnętrzna EI 240 | - wymagana EI30 |
| - ściana wewnętrzna parter EI 240 | - wymagana EI30 |
| - Ściana wewnętrzna poddasze oddzielające lokale drogę ewakuacyjną EI30 | - wymagana EI 30 |
| - strop REI30 | - wymagana REI30 |
| - dach | - bez wymagań |

Elementy konstrukcyjne dachu i ścian wykonane z materiałów spełniających wymaganą minimalną odporność ogniową.

Długość drogi ewakuacyjnej (przy jednym dojściu) wynosi Dla ZLIV 60m długość drogi ewakuacyjnej w budynku wynosi

$$L = 5.18 + 1.85 + 0.93 + 3.35 + 1.77 = 13.08\text{m} < 60\text{ m}$$

Dojazd pożarowy do posesji stanowi droga gminna o nawierzchni gruntowej.

Opracował:

inż. Andrzej Miłicki
upr. budowlane do projektowania w specjalności architektonicznej
w zakresie ograniczonym nr UDA-KZ-7210/72/89
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do projektowania
i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń
nr WBPP-NB-7210/138/83, NB-7210/42/81
KUP/BQ/3004/02