

OPIS TECHNICZNY

do projektu budowlanego:

**Nadbudowa oraz przebudowa ze zmianą sposobu
użytkowania pomieszczeń mieszkalnych na potrzeby
Przedszkola Samorządowego nr 1 w Gołdapi, ul. Jaćwieska
17, na dz. nr 997, wraz z przebudową zjazdu na działkę
drogi powiatowej (ul. Partyzantów dz. nr 992/2)**

Lokalizacja obiektu:

Przedszkole Samorządowe nr 1 w Gołdapi,
działka ewidencyjna o nr: 997,
ul. Jaćwieska 17,
19-500 Gołdap

Inwestor:

Gmina Gołdap,
ul. Pl. Zwycięstwa 14,
19-500 Gołdap

Wykonawca:

**Zakład Projektowo-Budowlany
„BE EM WU” – WRZESIEŃ
Ul. Olsztyńska 21/4
11-500 Giżycko**

GIŻYCKO. GRUDZIEN. 2009r.

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- zlecenie Inwestora,
- przeprowadzenie wizji lokalnych
- obowiązujące przepisy i normy
- aktualna mapa sytuacyjno - wysokościowa w skali 1:500
- spotkanie z inwestorem

2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest nadbudowa, przebudowa ze zmianą sposobu użytkowania pomieszczeń mieszkalnych na potrzeby Przedszkola Samorządowego nr 1, w Gołdapi przy ul. Jaćwieskiej 17, a przede wszystkim wykonanie pomieszczeń dla potrzeby przedszkola: sali na zajęcia ruchowe i gimnastyczne (jednocześnie na imprezy przedszkolne z rodzicami z łazienki, pomieszczenia na zajęcia dodatkowe, pomieszczenia na przetrzymywanie pomocy dydaktycznych i księgozbioru, modernizacja pomieszczenia kuchni z zapleczem oraz przebudowa inst. elekt., wod.- kan., c. o., ciepłej wody i wentylacji pomieszczeń kuchennych.

3. DANE OGÓLNE

Przedmiotowy budynek jest usytuowany w miejscowości Gołdap, przy ulicy Jaćwieskiej 17. Jest to budynek wolnostojący posiadający trzy kondygnacje nadziemne (w części A) i dwie kondygnacje (w części B). Budynek jest częściowo podpiwniczony. Dach dwuspadowy pokryty blacho dachówką. Poddasze nieużytkowe.

Dane o powierzchni i kubaturze (stan istniejący):

- powierzchnia zabudowy 643,36m²
- powierzchnie użytkowa 1435,09 m²
- kubatura 6450,00m³

Dane o powierzchni i kubaturze (stan projektowany):

- powierzchnia zabudowy 643,36m²
- powierzchnie użytkowa 1435,09 m²
- pow. użyt. II piętra część B (nadbudowa) 206,64 m²
- kubatura 7507,32m³

4. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

4.1. Fundamenty i ściany fundamentowe.

Ławy i ściany fundamentowe żelbetowe o gr. ~ 56cm. W pomieszczeniach stwierdzono ubytki tynków na ścianach jak i na sufitach i nieznaczne zawilgocenie ścian.

4.2. Konstrukcja ścian nośnych i stropów części naziemnej

Konstrukcja ścian nośnych mieszana. Ściany nośne zewnętrzne zostały wykonane z bloczku bw, bz oraz z betonu komórkowego o gr. ~ 43cm. Ściany działowe zostały wykonane z cegły dziurawki (na poziomie wszystkich kondygnacji). Stropy prefabrykowane z płyt kanałowych otwartych.

4.3. Konstrukcja dachu

Dach dwuspadowy i kącie nachylenia ~ 25°, ~ 15°(w części A) i ~ 9°, ~ 15°(w części B). Konstrukcja drewniana mieszana (płatwiowo krokwiowy).

4.6. Pokrycie dachu

Całość pokryta jest blachą dachówką powlekaną w kolorze czerwonym. Orynnowanie i rury spustowe budynku kompletne PCV w dobrym stanie technicznym w kolorze brązowym.

4.7. Nadproża

Wszystkie nadproża nad drzwiami i oknami są żelbetowe.

4.8. Stolarka otworowa, drzwiowa

Stolarka okienna w części przedszkolnej wykonana z PCV, a w części mieszkalnej drewniana (II piętro w części A). Stolarka drzwiowa częściowo do wymiany.

4.9. Podłogi, posadzki

W dobrym stanie, nie stwierdzono ubytków.

4.10. Tynki wewnętrzne

Tynki cementowo-wapienne gładkie w dobrym stanie. tynki przeznaczone do częściowego uzupełnienia.

4.11. Elewacje

Tynki na elewacjach w złym stanie, wymagane jest uzupełnienie ubytków.

4.12. Kominy

Stan kominów określam jako dobry. Nie stwierdzono ubytków w tynkach kominów. Kanały wentylacyjne drożne.

4.13. Schody

Schody prefabrykowane z płyt żelbetowych. W dobrym stanie.

4.14. Instalacje sanitarne

Budynek jest wyposażony w instalacje wody zimnej, ciepłej i c.o. (z kotłowni osiedlowej), kanalizację wod-kan, instalację energetyczną oraz telefoniczną.

5. ROBOTY ROZBIÓRKOWE

1. Otworki drzwiowe

Przewidywane jest rozebranie ścian, Wykonanie nowych otworków drzwiowych, okiennych (wszystkie elementy przedstawiono w części projektowej).

2. Stolarka okienna i drzwiowa

Całość okien drewnianych znajdujących się w części mieszkalnej na II piętrze należy wymienić na nowe PCV. Okna należy wyposażyć w nawiewniki higro (w oknach znajdujących się w salach 2,3,4, na parterze i piętrze(235/230) należy zamontować po dwa nawiewniki, w pozostałych oknach po jednym). Stolarka drzwiowa częściowo do wymiany (w modernizowanej części budynku). Według zestawienia stolarki.

3. Stropy i podłoga na gruncie

Warstwy podłogowe na gruncie w piwnicy należy rozebrać. Strop piwnicy, parteru i piętra jest w dobrym stanie.

4. Konstrukcja dachu

Dach w części B należy rozebrać do istniejącego stopu.

6. STAN PROJEKTOWANY-ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNO-MATERIAŁOWE

1. Fundamenty i ściany fundamentowe:

Ławy fundamentowe żelbetowe w dobrym stanie. Ściany fundamentowe (piwnic) żelbetowe o gr. ~ 56cm w dobrym stanie technicznym. Należy osuszyć ściany metodą iniekcji ciśnieniowej dwurzędowej stosując preparat hydrofobowy do wykonania przeciwwilgociowej izolacji. W niektórych pomieszczeniach stwierdzono brak tynków na ścianach jak i na sufitach. Należy uzupełnić braki w trakcie modernizacji pomieszczeń.

2. Podłoga na gruncie i stropy między kondygnacyjne

Podłogę na gruncie należy w całej piwnicy wymienić. Wykonać należy prawidłową izolację p. wodną i termiczną: pospółka zag. gr. 30cm, podkład bet. C12/15 gr. 10cm, izolacja emulsją ulepszoną tworzywem sztucznym, papa TZ, styropian gr. 5cm, folia, szlichta cementowa gr. 5cm zbrojona siatką 10/10. Kolejną warstwą jest warstwa wykończeniowa terakota lub PCV. Stropy między kondygnacyjne należy pozostawić bez zmian, jeśli chodzi o warstwy konstrukcyjne. Wymianie ulegają tylko podłogi w miejscach gdzie wykonywana będzie modernizacja pomieszczeń mieszkalnych i kuchennych.

2. Ściany zewnętrzne

Projektuje się wykonanie II kondygnacji w części B z gazobetonu o gr. 43cm (gazobeton 24, wełna 6, gazobeton 12). Następnie wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych szczytowych parteru, piętra, II piętra i poddasza od strony wschodniej i zachodniej (w części A i B) warstwą styropianu o gr. 12cm odmiany EPS 70. Na styropianie należy nałożyć klej, w który

należy wtopić siatkę. Następnie kładziemy tynk. Ściany na zewnątrz pokryć tynkiem strukturalnym mineralnym barwionym w kolorze:

- powierzchnie ścian zewnętrznych – kolor **PMS 723** 2,0mm (baranek)
- cokół – kolor **PMS 731**
- obróbki wokół okien, - kolor **biały** 1,0mm (baranek)

Kolorystyka elewacji została dobrana według wzornika kolorów Panteon.
Można zastosować tynki dowolnego producenta pod warunkiem zastosowania wybranych kolorów.

3. Otworki drzwiowe i okienne:

Nadproża istniejące w budynku pozostają nienaruszone. W niektórych ścianach zostaną wykonane otworki drzwiowe i okienne (w części B na drugim piętrze nowe) nad którymi zostaną wykonane nadproża. Należy zastosować nadproża prefabrykowane L19. Okna na klatkach schodowych zostały zamurowane i przeniesione. Nowe okna zostały wykute na ścianie północnej i południowej obu klatek co widać w części projektowej. Okna zostały przeniesione z powodu za małej odległości od okien pomieszczeń, w których przebywają ludzie.

3. Kominy:

Nie stwierdzono ubytków w tynkach kominów i czapek (w części A). Należy je tylko odmalować. W części B wszystkie istniejące kominy należy rozebrać na poziomie dachu. Na ich miejsce należy wymurować nowe z cegły ceramicznej (rozmieszczenie kominów znajduje się w części projektowej). Wszystkie kominy są wentylacyjne. Na dachu wszystkie kominy wykonane będą z cegły klinkierowej, Kominy zakończone czapką wykonane z cegły klinkierowej zakryte blachą powlekaną.

4. Ściany działowe

Ściany działowe w modernizowanej jak i w projektowanej części wykonane z gazobetonu gr. 12cm.

5. Konstrukcja wieżby dachowej

Dach dwuspadowy w części A o kącie nachylenia ~ 25° i ~ 15° pozostaje bez zmian (płatwiowo krokwiowy). W części B dach jest nowo projektowany. To znaczy należy ponownie ułożyć na nowo po wykonaniu projektowanej kondygnacji. Kąt nachylenia ~ 15° i ~ 9°
Konstrukcja drewniana mieszana (płatwiowo krokwiowy).

6. Pokrycie dachu

Całość dachu w części A pokryta jest blachą dachówką powlekaną w kolorze czerwonym. Orynnowanie i rury spustowe budynku kompletne PCV w dobrym stanie technicznym w kolorze brązowym. Pozostaje bez zmian. Pokrycie dachu w części B jest

nowo projektowane wykonane z blacho dachówki powlekanej w kolorze czerwonym. Orynnowanie i rury spustowe PCV w kolorze brązowym.

7. Stolarka okienna:

Wszystkie okna drewniane należy wymieniać na nowe PCV z nawiewnikami higro. Istniejąca stolarka okienna PCV, która nie podlega wymianie należy wyposażyć w nawiewniki igro. Okna przeznaczone do wymiany znajduje się w części projektowej.

8. Okna dymowe:

Dwie klatki schodowe wyposażone są w okna dymowe(po jednym na każdą klatkę). System oddymiania stosuje się w małych obiektach jak i dużych kompleksach budowlanych. Centrala współpracuje z czujkami dymu, które przekazują sygnał w przypadku powstania zagrożenia pożarowego do otwarcia klap lub okien dymowych oraz przyciskami, których zadaniem jest ręczne uruchomienie funkcji oddymiania. Istnieje możliwość podłączenia przycisku z funkcją przewietrzania. Wszystkie centrale mogą współpracować z czujkami wiatrowo-deszczowymi. Urządzenia współpracujące z centralami oddymiania: (czujki optyczne, ręczne przyciski, oddymiania, przyciski przewietrzania, siłownik łańcuchowy, siłownik wrzecionowy, czujka wiatr-deszcz System sterowania oddymianiem w zależności od typu zastosowanych w nim urządzeń może być wykonany jako: (system pneumatyczny, system elektryczny , system mechaniczny)

9. Stolarka drzwiowa zewnętrzna:

Drzwi do klatek schodowych wymieniamy nowe o klasie odporności ogniowej EI30 (120/205) Drzwi na klatce w części A zostaną tylko poszerzone, a drzwi w części B przeniesione na ścianę południową. Drzwi do zaplecza kuchennego (100/205), wejście do skrzydła B od strony zachodniej (90/205)

10. Stolarka drzwiowa wewnętrzna:

Wszystkie drzwi wewnętrzne na II piętrze (modernizowana część mieszkalna część A) płycinowe o kształcie i wielkości według zestawienia stolarki. Stolarka drzwiowa w części B jest na II piętrze nowa płycinowa. Drzwi do łazienek i do wc muszą być wyposażone otwory wentylacyjne.

11. Schody:

Schody prefabrykowane z płyt żelbetowych. W dobrym stanie (stan istniejący). Projektowane nowe schody żelbetowe lane w części B na II piętro.

12. Elementy wykończenia wewnętrznego:

Podłogi:

- toalety, hall, kuchnia, zaplecze kuchenne (terakota, gres)
- pomieszczenia administracyjne (panele, wykładzina obiektowa, PCV)
- sale (parkiet, panele).

Ściany, sufity:

Ściany i sufity należy dwukrotnie pomalować białą farbą emulsyjną. Tynki ścian łazienki oraz korytarzy należy wyłożyć glazurą do wys. 2m.

13. Pochylnia:

Pochylnia dla osób niepełnosprawnych zlokalizowana będzie przy głównym wejściu do budynku od strony zachodniej. Spadek pochylni ~ 6 %. To umożliwi osobom niepełnosprawnym dojście poruszanie się po budynku.

14. Słup i podciąg:

Na drugim piętrze zaprojektowano dwie belki żelbetowe z betonu konstrukcyjnego B 20, stali zbrojeniowej żebrowanej 34GS i stali gładkiej St0S i dwa słupy żelbetowe o wysokości w świetle stropów 2,5 m wykonane z betonu konstrukcyjnego B 20 i stali zbrojeniowej żebrowanej 34GS i stali gładkiej St0S

7. INSTALACJE

Instalacja sanitarna budynku, została opracowana odrębnie i stanowi integralną część projektu budowlanego.

Instalacja ogrzewania budynku – została opracowana odrębnie i stanowi integralną część projektu budowlanego.

Instalacja elektryczna budynku, została opracowana odrębnie i stanowi integralną część projektu budowlanego.

Instalacja wentylacji budynku, została opracowana odrębnie i stanowi integralną część projektu budowlanego.

8. OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA

1. Zakres inwestycji.

Inwestycja obejmuje adaptację lokalu mieszkalnego na II piętrze w skrzydle „A” na sale zajęć dla dzieci oraz nadbudowę II piętra w skrzydle „B”, również z przeznaczeniem na sale zajęć dla dzieci.

2. Klasyfikacja budynku.

Budynek przeznaczony jest przede wszystkim do użytku ludzi o ograniczonej zdolności poruszania się, do których zalicza się dzieci w wieku przedszkolnym, w związku z czym cały budynek kwalifikowany jest do kategorii zagrożenia ludzi ZL II.

3. Wysokość budynku.

Budynek posiada trzy kondygnacje nadziemne i jest częściowo podpiwniczony. Obiekt ze względu na wysokość, liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej płaszczyzny stropu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, która nie przekracza 12 m, zaliczony jest do budynków niskich.

5. Strefy pożarowe.

Dopuszczalna wielkość strefy pożarowej dla tego typu budynków wynosi 5000 m², w związku z czym cały budynek mieści się w jednej strefie pożarowej.

6. Klasa odporności pożarowej.

Budynek powinien być wykonany co najmniej w klasie „B” odporności pożarowej, tzn. że poszczególne elementy konstrukcyjne powinny być nie rozprzestrzeniające ognia, i posiadać następujące klasy odporności ogniowej :

- R 120 – główna konstrukcja nośna,
- REI 60 – strop,
- EI 60 – ściany zewnętrzne,

- EI 30 – ściany wewnętrzne,
- R 30 – konstrukcja dachu,
- E 30 – przekrycie dachu,
- R 60 – biegi i spoczniki schodów.

Na części ścian zewnętrznych budynku przewiduje się wykonanie ocieplenia metodą lekką mokrą, która gwarantuje nie rozprzestrzenianie ognia przez ściany.

Piwnica budynku jest oddzielona od kondygnacji nadziemnych stropem o klasie odporności ogniowej REI 60, a wejścia do piwnicy są zamknięte drzwiami o klasie odporności ogniowej EI 30.

6. Wymagania ewakuacyjne.

W projektowanej adaptacji pomieszczeń w budynku, zachowane są następujące parametry dróg ewakuacyjnych :

- dopuszczalna długość przejść ewakuacyjnych 40 m,
- dopuszczalna długość dojść ewakuacyjnych dla ZL II przy jednym dojściu 10 m,
- szerokość biegów schodów 1,2 m,
- szerokość spoczników schodów 1,3 m,
- szerokość korytarzy 1,4 m,
- wysokość korytarzy 2,2 m,
- szerokość drzwi ewakuacyjnych co najmniej 0,9 m,
- szerokość drzwi stanowiących wyjście ewakuacyjne z budynku, co najmniej 1,2 m,
- wysokość drzwi ewakuacyjnych co najmniej 2 m,
- drzwi otwierane na zewnątrz pomieszczeń, nie przewężają wymaganych szerokości dróg ewakuacyjnych.

W budynku nie występują pomieszczenia, w których mogłoby przebywać jednocześnie ponad 30 osób. Sale zajęć dla dzieci przewidziane są dla grup przedszkolnych o liczbie dzieci do 30.

W związku z nadbudową oraz adaptacją pomieszczeń na II piętrze, występować będzie dla pomieszczeń na tych kondygnacjach, jedno dojście ewakuacyjne. Ponieważ długość dojść ewakuacyjnych w budynku przy jednym kierunku ewakuacji wynosi 10 m, w związku z czym aby zachować dopuszczalną długość, niezbędne jest zastosowanie obudowy klatki schodowej ścianami w klasie odporności ogniowej REI 60 oraz zamknięcie jej drzwiami o klasie odporności ogniowej co najmniej EI 30, wyposażonymi w urządzenia samozamykające. Ponadto należy zastosować w klatce schodowej, uruchamiane automatycznie, urządzenia do usuwania dymu. Do tego celu wykorzystane będą okna w klatce schodowej. System oddymiania klatek schodowych zostanie wykonany wg odrębnego projektu branżowego.

7. Wymagania instalacyjne.

Korytarze oraz klatki schodowe w budynku zostaną wyposażone w awaryjne oświetlenie ewakuacyjne.

W klatkach schodowych wykonane zostaną urządzenia do odprowadzania dymu.

Istniejące hydranty wewnętrzne 52 zostaną wymienione na hydranty 25 z węzłem półsztywnym, na każdej kondygnacji przewidziane są po dwa hydranty.

Budynek będzie wyposażony w przeciwpożarowy wyłącznik prądu oraz instalację odgromową.

Budynek będzie wyposażony w gaśnice, w taki sposób aby jedna jednostka masy środka gaśniczego 2 kg (lub 3 l) zawartego w gaśnicach, przypadająca na każde 100 m² powierzchni użytkowej stref pożarowych budynku.

Instalacje i urządzenia przeciwpożarowe zostaną wykonane w oparciu o odrębne projekty branżowe.

8. Przygotowanie obiektu do działań ratowniczo-gaśniczych.

Do strefy pożarowej budynku zapewniony jest bezpośredni dostęp od ul. Jaćwieskiej oraz od ul. Partyzantów, za pośrednictwem utwardzonych dojeżdż o szerokości min. 1,5 m i długości nie większej niż 30 m.

Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru zapewnia miejska sieć wodociągowa z hydrantami DN 80. Wymagana ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru dla tego typu budynku wynosi 20 l/s. Najbliższe dwa hydranty, zapewniające wymaganą ilość wody, zlokalizowane są w odległości 13 m i 32 m od budynku.

9. UWAGI KOŃCOWE

- w przypadku prowadzenia robót odkrywkowych i wystąpienia niezgodności z niniejszą dokumentacją, należy niezwłocznie powiadomić autora projektu, aby uzgodnić tok dalszego postępowania.
 - wymiary podane w inwentaryzacji i projekcie należy zawsze konfrontować ze stanem rzeczywistym.
 - możliwość wykorzystania materiałów i elementów konstrukcyjnych, pochodzących z rozbiórki może określić uprawniony kierownik budowy, zaś wykończeniowych kierownik budowy w uzgodnieniu z Inwestorem.
 - całość robót należy wykonać zgodnie z projektem budowlano oraz w zgodzie ze sztuką budowlaną i warunkami technicznymi wykonania robót.
 - w wyniku przeprowadzonych w naturze i analizie mapy do celów projektowych stwierdzono obecność drzew na terenie objętym projektem(dz. nr 997).
 - na życzenie inwestora zaprojektowano ocieplenie czterech ścian szczytowych.
- ogólnie stwierdzam, że stan techniczny budynku jest dobry i nadaje się do dalszej przebudowy .

Projektujący:

Sprawdzający:

mgr inż. Maciej Wrzesień
Uprawnienia:
SUW 57/86

mgr inż. arch. Jerzy Walasek
Uprawnienia:
6/2003/OL

Giżycko, Grudzień, 2009 r.