

OPIS TECHNICZNY ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

Dotyczy: projektu architektoniczno-budowlanego przebudowy lokali użytkowych wraz ze zmianą sposobu użytkowania

Adres obiektu: ul. Plac Wolności 18a, 78-400 Szczecinek

Dz. nr 432/4, obr. 0013 Szczecinek, j. ewidencyjna 321501_1 Szczecinek

Inwestor: Fundusz Składowy Ubezpieczenia Społecznego Rolników

ul. Stanisława Moniuszki 1A, 00-014 Warszawa

1. OPIS TECHNICZNY ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY PROJEKTOWANEJ PRZEBUDOWY LOKALI UŻYTKOWYCH WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA

Informacje ogólne. Stan istniejący.

Budynek w którym znajdują się lokale projektowane do przebudowy jest budynkiem wielorodzinnym z usługami w kondygnacji parteru. Jest pięciokondygnacyjny, wykonany w technologii tradycyjnej z główną konstrukcją nośną wykonaną jako murowano-żelbetową z wypełnieniem z cegieł ceramicznych i z bloczków z betonu komórkowego. Stropy żelbetowe prefabrykowane typu płytowego żerańskiego. Kominy w budynku murowane z kształtek ceramicznych obmurowane ceglami w kondygnacjach. Konstrukcja dachu stalowa.

W kondygnacji parteru znajdują się lokale użytkowe, niemieszkalne.

Posiadają one bezpośredni dostęp z terenu zewnętrznego, bez schodów, a progi wejściowe nie są wyższe niż 2cm. Zapewnione są niezbędne warunki do korzystania przez osoby niepełnosprawne i poruszające się na wózkach inwalidzkich. Wewnętrzny układ ścian i pomieszczeń umożliwia również swobodne poruszanie się takich osób.

Lokale, które projektuje się przebudować pełnią na dzień sporządzania dokumentacji charakter biurowy – lokal nr 2 i charakter gabinetu dentystycznego – lokal nr 1, wyłączonego z użytkowania bez wyposażenia.

Lokal nr 2 jest użytkowany. Wyposażony jest w podstawowe instalacje wodno-kanalizacyjne, grzewcze, alarmowe, IT i elektryczne.

Lokal nr 1 jest wyłączony z użytkowania i zabezpieczony. Lokal nr 1 posiada wspólne wejście – wiatrołap, z sąsiadującym lokalem usługowym, w którym prowadzona jest sprzedaż ubrań.

Lokal nr 1 i nr 2 dzielą ściany wewnętrzne budynku, niekonstrukcyjne. Oba lokale sąsiadują ze sobą pomieszczeniami toalet wewnętrznych.

SPIS POMIESZCZEŃ

Przed przebudową:

Nr pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia	Rodzaj posadzki
Lokal nr 1			
1	Wiatrołap – 50 % powierzchni	2,59	Terakota
2	WC	3,23	Wykładzina PCV
3	Poczekalnia	11,05	Wykładzina PCV
4	Gabinet	16,61	Wykładzina PCV
5	Pomieszczenie gospodarcze	1,98	Wykładzina PCV
Razem			35,46
Lokal nr 2			
1	Wiatrołap	2,07	Terakota
2	Komunikacja	12,70	Terakota
3	Pomieszczenie biurowe	13,68	Wykładzina
4	Pomieszczenie biurowe	12,00	Wykładzina
5	Pomieszczenie biurowe	16,28	Wykładzina
6	Pomieszczenie biurowe	9,44	Wykładzina
7	Pomieszczenie biurowe	10,64	Wykładzina
8	Magazyn	6,72	Terakota
9	Komunikacja	4,98	Terakota
10	WC	5,21	Terakota
11	WC	1,85	Terakota
12	WC	1,13	Terakota
Razem			96,70
Suma powierzchni obu lokali			132,16

Po przebudowie:

Nr pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia	Rodzaj posadzki
1	Wiatrołap	2,07	Terakota
2	Komunikacja	13,00	Terakota
3	Pomieszczenie biurowe	13,68	Wykładzina
4	Pomieszczenie biurowe	12,00	Wykładzina
5	Pomieszczenie biurowe	16,28	Wykładzina
6	Pomieszczenie biurowe	9,44	Wykładzina
7	Pomieszczenie biurowe	10,64	Wykładzina
8	Magazyn	6,72	Terakota
9	Komunikacja	4,98	Terakota
10	WC	3,15	Terakota
11	WC	3,22	Terakota
12	Wiatrołap – 50 % powierzchni	2,59	Terakota
13	Komunikacja	9,32	Terakota
14	Składnica akt	25,07	Terakota
Suma powierzchni			132,16

Stan projektowany.

Inwestor podjął działania zmierzające do przebudowy lokali użytkowych wraz ze zmianą sposobu użytkowania lokalu nr 1.

Przebudowa polegać będzie na wykonaniu połączenia obu lokali w jeden z dostosowaniem toalet wewnętrznych do korzystania przez osoby niepełnosprawne, natomiast zmiana sposobu użytkowania dotyczyć będzie zmiany funkcji lokalu nr 1 z gabinetu dentystycznego na pomieszczenia biurowe z komunikacją wewnętrzną, które posłużą jako uzupełnienie powierzchni lokalu nr 2. Zmienione pomieszczenia będą posiadały charakter składnicy akt.

W związku z projektowanymi pracami, toalety które sąsiadują ze sobą w obu lokalach, projektuje się przebudować, w zakresie:

- zmiany wielkości toalety w lokalu nr 2,
- przebudowa drugiej toalety w lokalu nr 2 z dostosowaniem dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
- w związku z przebudową toalet w lokalu nr 2, powstanie część komunikacyjna do lokalu nr 1,
- w ścianie dzielącej lokale wykonanie otworu komunikacyjnego,
- przekształcenie toalety lokalu nr 1 w korytarz komunikacyjny z powiększeniem otworu drzwiowego.

Ponadto w lokalu nr 1 projektuje się zlikwidowanie ścian działowych pomiędzy gabinetem, a pomieszczeniem gospodarczym, a ścianę pomiędzy korytarzem, a gabinetem projektuje się przesunąć w celu powiększenia pomieszczenia.

Zmiana sposobu użytkowania polegać będzie na zmianie funkcji pomieszczeń w lokalu nr 1. Gabinet zostanie połączony z pomieszczeniem gospodarczym oraz z częścią korytarza, a jego funkcja zmieni się na składnicę akt. Dodatkowo toaleta w lokalu nr 1 zmieni swoją funkcję na korytarz.

Rozwiązania projektowe architektoniczno – budowlane wg części graficznej projektu.

2. ZAKRES PRAC

2.1. Lokal nr 1

a) ściany i sufity:

- rozebranie ścian działowych pomiędzy gabinetem, a pomieszczeniem gospodarczym oraz pomiędzy gabinetem, a poczekalnią,
- wzniesienie nowej ściany działowej wydzielającej nowe pomieszczenie, które będzie składnicą akt. Ściana projektowana z bloczków z betonu komórkowego na zaprawach cementowo-wapiennych z zakotwieniem w istniejących ścianach prętami żebrowanymi $\phi 6$ długości 50cm w warstwie zaprawy, w co drugiej spoinie. Zakotwienie w istniejących ścianach na głębokość 20cm.
- wykucie ściany pomiędzy toaletą, a poczekalnią – wykucie istniejącego nadproża drzwiowego i rozbiórka istniejącej ściany, podparcie stropu, wykonanie podciągu stalowego,
- skucie okładzin ściennych z kafli,
- wykonanie tynku na nowo powstałych ścianach i podciągu,
- przygotowanie powierzchni starych tynków istniejących ścian i sufitów pod roboty malarskie – naprawa drobnych uszkodzeń i spękań tynku, szpachlowanie nierówności),
- gruntowanie oraz dwukrotne malowanie ścian i sufitów farbą lateksową w kolorze białym,
- montaż sufitu podwieszanego (kasetonów) wraz z oświetleniem,
- sprzątanie i mycie po robotach malarskich.

b) posadzki:

- demontaż warstwy linoleum,
- skucie istniejącej warstwy płytek terakotowych,
- demontaż listew przypodłgowych,
- skucie posadzki betonowej i ułożenie nowej posadzki betonowej zbrojonej siatką prętów o średnicy 6 mm o oczku równym 20 cm w celu wyrównania poziomów z istniejącą posadzką w lokalu nr 2 oraz wzmocnieniu posadzki pod przyszłe regały do składowania akt,
- ułożenie nowych płytek gresowych wraz z cokołami,
- sprzątanie i mycie po robotach budowlanych.

c) wymiana stolarki okiennej:

- demontaż starych okien, w ilości szt. 2, z uwzględnieniem parapetów wewnętrznych i zewnętrznych (do uzgodnienia z użytkownikiem – istniejące parapety zewnętrzne wykonane są z kształtek ceramicznych), transport w obrębie budynku, wywóz na wysypisko, utylizację wraz z opłatą za składowanie,
- montaż okien PCV – szt. 2, skoordynowany z demontażem okien istniejących. Nowe okna projektowane z podziałem jak istniejące, z profili pięciokomorowych z usztywnieniem metalowym, kolor biały, szkło zespolone jednokomorowe, okucia obwiedniowe, minimum dwie uszczelki w oknie, infiltracja zgodnie z polską normą. O współczynniku przenikania ciepła $U < 1,1 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$.

Okna wyposażać w nawiewniki okienne.

- uszczelnienie połączeń pianką montażową,
- wykończenie styków okien ze ścianami i parapetami z wykorzystaniem listew systemowych (pod parapetowych) z PCV,
- naprawa tynków wewnętrznych i zewnętrznych z uzupełnieniem warstw malarskich,
- montaż nowych parapetów zewnętrznych (do uzgodnienia z użytkownikiem – istniejące parapety zewnętrzne wykonane są z kształtek ceramicznych) – parapety z blachy ocynkowanej, wykonane z jednego kawałka blachy (nie mogą być lutowane – łączone), w kolorze odpowiadającym obecnemu kolorowi, wystające co najmniej 4 cm poza ścianę zewnętrzną. Przy montażu podokienników uwzględnić należy odpowiedni spadek, sposób zakotwienia nie może wpływać przy użytkowaniu na zbyt ni napór na ściany, a w następstwie na ich pękanie. Ponadto podokienniki muszą zostać zamontowane w taki sposób, aby odprowadzać wodę z konstrukcji okna, a przy tym woda nie może ściekać po elewacji budynku powodując w następstwie smugi i zacieki,
- montaż nowych parapetów wewnętrznych – parapety wykonane z jasnego granitu, zamocowane w sposób nieutrudniający cyrkulacji powietrza z zawieszonych grzejników,
- parapety wewnętrzne muszą być w podobnym odcieniu kolorystycznym jak w lokalu 2,
- montaż nawietrzaków z możliwością regulacji w montowanych nowych oknach z PCV,
- sprząatanie i mycie po robotach budowlanych.

d) wymiana stolarki drzwiowej:

- demontaż czterech par drzwi znajdujących się w obrębie lokalu, transport w obrębie budynku, wywóz na wysypisko, utylizacja wraz z opłatą za składowanie,
- przygotowanie ściany pod wstawienie drzwi,
- wstawienie nowych drzwi wejściowych wraz z roletą antywłamaniową od zewnętrznej strony – wymiana skoordynowana z demontażem drzwi istniejących,
- wstawienie nowych drzwi do składnicy akt – drzwi przeciwpożarowe o EI30, antywłamaniowe z samozamykaczem, posiadające elektrozamek wyposażony w awaryjne zasilacze buforowe oraz możliwość logowania wydarzeń. Do drzwi zamontowany musi zostać panel – zamek kodowy,
- wstawienie nowych drzwi do lokalu nr 1 z roleta antywłamaniową– wykonane z PVC, częściowo przeszklone (górna część), ognioodporne, antywłamaniowe o klasie RC ≥ 3 , o współczynniku przenikania ciepła $U < 1,5 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$, o współczynniku izolacyjności akustycznej $R_w \geq 30 \text{ dB}$, kolor brązowy lub biały (do uzgodnienia z użytkownikiem).

Roleta antywłamaniowa powinna posiadać klasę skuteczność RC3 lub RC4, certyfikowana, posiadająca atesty, ognioodporna, kolor brązowy lub biały (do uzgodnienia z użytkownikiem).

- uszczelnienie połączeń pianką montażową,
- wykończenie styków drzwi ze ścianami,
- naprawa tynków wewnętrznych z uzupełnieniem warstw malarskich,
- sprzątnięcie i mycie po robotach budowlanych.

e) Instalacje (wg projektu technicznego) w zakresie:

- wykonanie nowej instalacji elektrycznej oświetleniowo-zasilającej,
- demontaż urządzeń wodno-kanalizacyjnych wraz z podejściami w lokalu nr 1,
- wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnych do projektowanego pomieszczenia socjalnego w lokalu nr 2,
- wymiana grzejników na panelowe wraz z wymianą zaworów i głowic termostatycznych, transport zdemontowanych grzejników w obrębie lokalu wywóz na wysypisko, utylizacja wraz z opłatą za składowanie.
- Wykonanie instalacji alarmowej w lokalu nr 1 zsynchronizowanej z centralką alarmową w lokalu nr 2,

- wykonanie instalacji gazowej do gaszenia pożaru w pomieszczeniu składnicy akt, z czujkami dymu lub montaż samoczynnych urządzeń gaśniczych. Wybór sposobu gaszenia zostanie dokonany na etapie dokumentacji technicznej.

2.2. Lokal nr 2

a) ściany i sufity:

- wykucie przejścia pomiędzy lokalami umożliwiającego swobodne przejście,
- skucie płytek ściennych w istniejących toaletach dla interesantów oraz dla pracowników placówki,
- rozbiórka ścianek działowych wydzielających dwie toalety dla interesantów, rozbiórka wejścia do toalety dla pracowników oraz rozbiórka ściany wydzielającej ustęp w toalecie dla pracowników,
- demontaż istniejących sufitów podwieszanych,
- wzniesienie nowych ścian działowych wydzielających jedną toaletę przystosowaną dla osób niepełnosprawnych oraz toaletę dla pracowników placówki z wydzielonym ustępem. Ścianki wydzielające toalety w lekkiej konstrukcji na stelażach metalowych z pokryciem z płyt rigipsowych wodoodpornych obustronnie dwuwarstwowo, z wypełnieniem z wełny mineralnej.
- wykonanie tynków (gładzi gipsowych) na nowo powstałych ścianach działowych oraz uzupełnienie tynku na ścianie, w której powstało przejście łączące oba lokale,
- wykonanie okładzin z płytek ściennych w toaletach,
- montaż sufitów podwieszanych w wydzielonych toaletach oraz uzupełnienie sufitów podwieszanych z kasetonów na korytarzu,
- przygotowanie powierzchni tynków do robót malarskich,
- zagruntowanie oraz dwukrotne malowanie ścian i sufitów,
- sprzątanie i mycie po robotach malarskich.

b) posadzki:

- skucie istniejącej warstwy płytek terakotowych,
- skucie cokolików,
- ułożenie nowych płytek terakotowych wraz z cokołami,
- sprzątanie i mycie po robotach budowlanych.

c) wymiana stolarki drzwiowej:

- demontaż czterech par drzwi w toaletach, transport w obrębie budynku, wywóz na wysypisko, utylizację wraz z opłatą za składowanie,
- przygotowanie ścian pod wstawienie drzwi,

- wstawienie trzech par drzwi do toalet,
- uszczelnienie połączeń pianką montażową,
- wykończenie styków drzwi ze ścianami,
- sprzątanie i mycie po robotach budowlanych.

d) Instalacje (wg projektu technicznego) w zakresie:

- demontaż urządzeń wodno-kanalizacyjnych wraz z podejściami,
- demontaż i zakorkowanie zbędnych podejść do instalacji wodno-kanalizacyjnych,
- wykonanie nowych podejść i montaż urządzeń wodno-kanalizacyjnych,
- wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz dodatkowych gniazd wtykowych elektrycznych w pomieszczeniu socjalnym.

2.3. Pozostałe prace:

- oczyszczenie i pomalowanie krat okiennych i drzwiowych

3. Parametry techniczne obiektu – projektowanej inwestycji, charakteryzujące jego wpływ na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie.

a) Woda użytkowa w budynku

Woda zapewniona przez przyłącze wodociągowe z sieci miejskiej. Projektowane zużycie na poziomie 10 m³ / miesiąc.

b) Ścieki sanitarne

Ścieki sanitarne /bytowo gospodarcze /odprowadzane są do kanalizacji sanitarnej miejskiej, przez układ instalacji wewnętrznej w budynku i w lokalach. Projektowane odprowadzanie na poziomie 9 m³ / miesiąc.

c) Ogrzewanie w budynku

Ogrzewanie budynku zapewnione z sieci miejskiej.

d) Wody opadowe

Wody opadowe z budynku odprowadzane do kanalizacji deszczowej.

e) Odpady komunalne

Odpady stałe gromadzone są w szczelnych pojemnikach, a wywóz realizowany jest na wysypisko śmieci przez firmę specjalistyczną.

Nie jest projektowana żadna emisja gazów.

l) Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów

Wytwarzane odpady:

- o charakterze biurowym w ilości ca. 1m³ / tydzień.
- O charakterze biologicznym w ilości ca. 0,25 m³ / miesiąc
- o charakterze zmieszanym w ilości ca. 0,5 m³ / miesiąc

m) Ocena ekologiczna

Projektowana przebudowa lokali użytkowych wraz ze zmianą sposobu użytkowania i jego wyposażenie techniczne przesądza o nieuciążliwym charakterze ekologicznym obiektu i inwestycji.

Mając na uwadze powyższe, obiekt nie stanowi zagrożenia dla stanu czystości powietrza z procesów technologicznych jak i uzyskiwania ciepła.

Obiekt ma charakter zdecydowanie nieuciążliwy dla środowiska zewnętrznego, a oddziaływanie we wszystkich komponentach środowiska, mieści się w granicach działki inwestycji.

Na podstawie analizy, rozpatrywane przedsięwzięcie nie spełnia kryteriów przewidzianych przez Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów (Dz.U. nr 179 dnia 29 października 2002r), w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko.

4. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło, w tym zdecentralizowanych systemów dostawy energii opartych na energii ze źródeł odnawialnych, kogenerację, ogrzewanie lub chłodzenie lokalne lub blokowe, w szczególności gdy opiera się całkowicie lub częściowo na energii z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2020 r. poz. 261, 284, 568, 695, 1086 i 1503), oraz pompy ciepła.

Niniejsze opracowanie projektowe swoim zakresem nie ingeruje w istniejące źródło ciepła budynku – odstąpiono od analizy.

5. **Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej, zgodnie z § 135 ust. 7–10 i § 147 ust. 5–7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 oraz z 2020 r. poz. 1608).**

Lokal jako całość nie będzie podzielony na strefy grzewcze. W pomieszczeniach zamontowane są odbiorniki – grzejniki ściennie, które posiadają regulację mechaniczną w postaci zaworów termostatycznych.

Niniejsze opracowanie projektowe swoim zakresem nie ingeruje w istniejące źródło ogrzewania – odstąpiono od analizy.

6. **Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia budynku.**

Budynek, w którym projektowana jest przebudowa lokali, posadowiony jest na fundamentach bezpośrednich opartych na palach wierconych.

Na podstawie dokumentacji właściciela obiektu stwierdzono, że występują następujące warunki gruntowo – wodne, pod budynkiem tj.:

- **występują proste warunki gruntowe** z warstwami gruntów jednorodnych genetycznie i litologicznie, zalegające poziomo z małymi przewarstwieniami gruntów mineralnych słabonośnych.
- zwierciadło wody gruntowej poniżej poziomu posadowienia fundamentów,
- brak niekorzystnych zjawisk geologicznych,

Projektowana przebudowa lokali nie ingeruje w posadowienie budynku – nie ma konieczności wykonywania badań gruntu. Projektowane prace nie spowodują znacznego zwiększenia obciążeń użytkowych, które mogłyby mieć wpływ na posadowienie budynku.

Projektowane prace w lokalach usługowych zaliczono do obiektów pierwszej kategorii geotechnicznej.

Projektowane roboty nie spowodują naruszenia struktury gruntu i nie będą powodować zagrożenia dla użytkowników i terenów sąsiednich.

7. UWAGI KOŃCOWE

- a) Wszystkie prace budowlane powinny być prowadzone pod nadzorem osoby z odpowiednimi uprawnieniami.
- b) Wszystkie stosowane materiały powinny mieć odpowiednie atesty stwierdzające zgodność z obowiązującymi przepisami. Należy je stosować zgodnie z instrukcją producenta.
- c) Należy przestrzegać odpowiednich warunków technicznych wykonania i odbioru robót z zachowaniem odpowiedniej jakości. Wszystkie prace wykonywać z zachowaniem wymagań w zakresie BHP i ochrony przeciwpożarowej.
- d) Wszelkie wątpliwości należy konsultować bezpośrednio z osobami opracowującymi projekt w ramach nadzoru autorskiego.
- e) Dopuszczalne jest zastosowanie innych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych niż przyjęte po uprzednim skonsultowaniu z Autorem Projektu.
- f) Rozwiązania szczegółowe nie zawarte w niniejszym opracowaniu należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami oraz instrukcjami i wymaganiami producentów materiałów.

PODPISY :

BRANŻA ARCHITEKTONICZNA	
Projektował: AUTOR PROJEKTU	mgr inż. arch. Krzysztof Lechowicz Nr upr. 7/ZPOIA/OKK/2015
Asystent projektanta:	mgr inż. Damian Ludka
BRANŻA KONSTRUKCYJNA	
Projektował:	mgr inż. Damian Ludka Nr upr. ZAP/0064/PBKb/17