

Spis treści

I. Część opisowa	26
1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego	26
1.1 Opis elementów budynku – stan istniejący	26
1.2 Ekspertyza elementów budynku	26
2. Zamierzony sposób użytkowania	28
3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu	28
4. Charakterystyczne parametry obiektu	28
4.1 Podstawowe dane wielkościowe	28
4.2 Zestawienie remontowanych powierzchni pomieszczeń	29
4.3 Zapotrzebowanie na media	29
5. Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektu budowlanego	29
6. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych	29
7. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne	29
8. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i na obiekty sąsiednie	30
8.1 Wymagania architektoniczno-budowlane	30
9. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia i energię i ciepło	31
10. Informacja o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem	31
10.1 Instalacja wody i kanalizacji sanitarnej	31
10.2 Wentylacja	32
10.3 Instalacja elektryczna	32
11. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej	32
12. Informacja o zgodzie na odstąpienie, o którym mowa w art.9 ustawy lub zgodzie udzielonej w postanowieniu, o którym mowa w art.6a ust.2 o ochronie przeciwpożarowej	32
II. Część rysunkowa	33

I. Część opisowa

1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego

Obszar projektu obejmuje III piętro istniejącego budynku byłego PG Nr 1. Budynek 5-cio kondygnacyjny (w tym 1 kondygnacja podziemna), połączony łącznikiem z budynkiem sali sportowej.

Obecnie w budynku na kondygnacji podziemnej oraz na parterze funkcjonuje żłobek. Na poziomie I i II piętra prowadzona jest adaptacja na potrzeby przedszkola miejskiego.

W obszarze III piętra przewiduje się zlokalizowanie pomieszczeń biurowych na potrzeby przedszkola oraz Centrum Obsługi Jednostek Szkolnych.

Budynek istniejący.

Na obszarze III piętra zlokalizowano pomieszczenia biurowe z zapleczem sanitarnym dla 10 pracowników.

Pomieszczenie biurowe Nr 2 przeznaczono na pomieszczenie czasowej pracy (do 4 godz.) – pomieszczenie na potrzeby pracowników przedszkola zlokalizowanego na II piętrze.

Pozostałe pomieszczenia biurowe przeznaczone do pracy stałej.

Wszystkie pomieszczenia o wysokości powyżej 250 cm.

Kategoria budynku: IX.

1.1. Opis elementów budynku – stan istniejący

1) Fundamenty

Nie dokonano odkrywek fundamentów.

Fundamenty betonowe w formie law fundamentowych.

2) Ściany nośne

Ściany nośne z cegły ceramicznej w zróżnicowanych grubościach przedstawionych na rysunkach inwentaryzacyjnych. Ściany murowane na zaprawie cementowo-wapiennej.

3) Dach

Dach w formie stropodachu płaskiego.

Warstwy stropodachu:

- strop żelbetowy,
- docieplenie,
- papa termozgrzewalna.

4) Klatka schodowa

Klatka dwubiegowa żelbetowa.

5) Stropy: stropy żelbetowe gęstożebrowe.

6) Stolarka okienna: okna zespolone PCV.

7) Stolarka drzwiowa wewnętrzna: drzwi aluminiowe i płycinowe drewnopochodne.

8) Tynki: tynki cem.-wap.

9) Posadzki: z wykładzin PCV oraz lastriko.

1.2. Ekspertyza elementów budynków

Przedmiot oceny

Stan techniczny elementów budynków w związku z projektowaną jego przebudową i remontem III piętra.

Podstawa oceny

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. z późniejszymi zmianami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie,
- Przepisy prawa oraz PN/BN,
- Ustalenia z wizji lokalnej.

Cel oceny technicznej

Celem oceny jest zbadanie stanu technicznego budynku i możliwości jego dalszego użytkowania, w związku z planowaną przebudową i remontem III piętra.

Na podstawie przeprowadzonych oględzin określono czy obiekt budowlany spełnia podstawowe wymogi w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa użytkowania.

OCENA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDYNKU

Lp.	Element – oznaki zużycia	Klasyfikacja stanu technicznego zużycia
1.	2.	3.
1.	Fundamenty i stan podłoża gruntowego Posadowienie budynku bezpośrednie. Fundamenty w formie ław fundamentowych. Nie stwierdzono aktywnego procesu osiadania fundamentu. Brak zarysowania ścian – przyziemia. świadczących o uszkodzeniach fundamentów. Nośność fundamentów wystarczająca do wykonania planowanej przebudowy. Projektowana przebudowa: - nie zmienia obciążeń użytkowych pomieszczeń, - nie zmienia obciążeń stałych. Nie stwierdzono osiadania budynku będącego następstwem rozluźnienia podłoża gruntowego. Oceny dokonano na podstawie oględzin konstrukcji bez wykonywania odkrywek.	Stan zadowalający
2.	Konstrukcja obiektu – ściany nośne Konstrukcja budynku tradycyjna murowana z elementów drobnowymiarowych cegieł ceramicznych na zaprawie cementowo-wapiennej. Stwierdzono uszkodzenia ścian w postaci rys, zarysowań. Zarysowania stwierdzono na ścianach nośnych wewnętrznych. Zarysowania ukośne. Na ścianach założono w 2020 r. plomby. Plomby obecnie nienaruszone, bez pęknięć. Zarysowania zlokalizowane na I, II i III piętrze budynku. Projekt zakłada przemurowanie i przewiązanie zinventoryzowanych zarysowań.	Stan średni
3.	Konstrukcja obiektu – stropy Stropy masywne, gęstożebrowe betonowe. Nie stwierdzono zarysowań stropów oraz ponadnormatywnych ugięć. Stropy sztywne, nie wykazujące drgań.	Stan zadowalający
4.	Klatka schodowa Klatka dwubiegowa, żelbetowa, monolityczna. Konstrukcja bez uszkodzeń, zarysowań i ugięć.	Stan zadowalający

5.	Stropodach Konstrukcja: - strop masywny żelbetowy, Brak uszkodzeń, brak zarysowań stropu. Nie stwierdzono ugięć ponadnormatywnych stropu.	Stan zadowalający
----	--	-------------------

Analiza i ustalenie stanu technicznej sprawności oraz bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania

Stan techniczny sprawności elementów konstrukcyjnych budynku zadowalający.

Budynek może być bezpiecznie użytkowany po wprowadzeniu i wykonaniu robót budowlanych objętych projektem.

Projektowane roboty nie mają negatywnego wpływu na stan istniejącej konstrukcji oraz podłoże gruntowe w obrębie posadowienia budynku.

2. Zamierzony sposób użytkowania

Obecny sposób użytkowania: pomieszczenia biurowe.

Sposób użytkowania po przebudowie : pomieszczenia biurowe.

3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu

Budynek usytuowany w strefie zabudowy istniejącej w dzielnicy Boguszów w Boguszowie-Gorcach.

Budynek jest częścią byłego zespołu dydaktycznego. Do budynku przybudowano łącznik oraz budynek Sali sportowej. Obecnie budynek w zakresie przyziemia, parteru, I, II piętra i łącznik adaptowany na żłobek i przedszkole. Budynek sali sportowej bez zmian.

Nie przewiduje się rozbudowy ani nadbudowy budynku.

Przebudowa obejmuje tylko wnętrza pomieszczeń III piętra budynku.

Wejście do budynku:

- wejście bezpośrednio z terenu.

Dojście i dostęp na III piętro:

Dojście na III piętro poprzez istniejącą klatkę wewnętrzną. Poziom III piętra udostępniony jest także poprzez istniejący dźwig osobowy wewnętrzny.

Budynek będący przedmiotem opracowania jest budynkiem 5-cio kondygnacyjnym (4 kondygnacje nadziemne oraz 1 kondygnacja podziemna). Budynek oparty na rzucie prostokąta z wysuniętą częścią klatki schodowej z pomieszczeniami sanitarnymi.

Elewacja – tynk strukturalny.

Projekt nie narusza i nie obejmuje żadnych elementów elewacji.

4. Charakterystyczne parametry obiektu

4.1. Podstawowe dane wielkościowe

1) Powierzchnia użytkowa całego budynku :	2062,7 m ²
2) Powierzchnia zabudowy: całego obiektu:	526,4 m ²
3) Powierzchnia działki objęta zagospodarowaniem:	8453 m ²
4) Kubatura całego obiektu	8999,80 m ³
5) Ilość kondygnacji: 5, w tym 1 podziemna	
6) Powierzchnia użytkowa przebudowywanego III piętra:	395,23 m ²

4.2. Zestawienie przebudowywanych i remontowanych powierzchni pomieszczeń

Nr pom.	Nazwa pomieszczenia/ Ilość osób w pomieszczeniu	Powierzchnia(m ²)
1.	2.	3.
1-1A-1B	Zespół toalet	21,16
2	Biuro/ 1 osoba	18,43
3	Sekretariat/1 osoba	28,54
4	Zaplecze sekretariatu	10,02
5	Biuro/2 osoby	28,76
6	Biuro/2 osoby	27,20
6A	Zaplecze biura	5,40
7	Biuro/1 osoba	18,64
8	Pokój socjalny	12,97
9	Biuro/ 1 osoba	17,43
10	Biuro/ 2 osoby	19,73
11	Zaplecze biura	8,00
12	Sala narad/ 10 osób	67,84
13	Komunikacja	64,68
13A	Klatka schodowa	38,23
13B	Winda	8,20
Razem:		395,23

4.3. Zapotrzebowanie na media:

- woda: do obiektu jest doprowadzona– zapotrzebowanie bez zmian w stosunku do stanu istniejącego- Zapotrzebowanie na potrzeby III piętra 150L/dobę
- ścieki sanitarne: są odprowadzone – zapotrzebowanie bez zmian w stosunku do stanu istniejącego. Ilość na potrzeby III piętra – 150L/dobę.
- energia elektryczna: jest doprowadzona– zapotrzebowanie bez zmian w stosunku do stanu istniejącego. Zapotrzebowanie na potrzeby III piętra 10 kW.
- ciepło (dla potrzeb c.o. i wentylacji): jest doprowadzone - zapotrzebowanie bez zmian w stosunku do stanu istniejącego. Zapotrzebowanie na potrzeby III piętra – 22100W.

5. Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektu budowlanego

Nie wprowadza się zmian w sposobie posadowienia obiektu, obiekt nie będzie podlegał rozbudowie poziomej ani pionowej.

Nie zmienia się obciążeń stałych ani użytkowych w obiekcie.

6. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych

Ze względu na kategorię obiektu, jego charakter i funkcję, nie wyróżnia się w nim zarówno lokali mieszkalnych jak i lokali użytkowych.

7. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne

Budynek udostępniony dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich. Udostępnienie poprzez pochylnie zewnętrzną dla osób niepełnosprawnych oraz dźwig osobowy wewnątrz budynku udostępniający wszystkie kondygnacje budynku w tym III piętro. Dźwig istniejący – użytkowany.

W obszarze III piętra zaprojektowano toaletę dla osób niepełnosprawnych.

8. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i na obiekty sąsiednie

Wszelkie rozwiązania materiałowe przewidziane w projekcie są zgodne z normami przywołanymi w Załączniku Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki oraz dopuszczone do stosowania w budownictwie zgodnie z przepisami prawa, w tym Ustawy o wyrobach budowlanych.

a) zapotrzebowanie i jakość wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych. Do budynku oraz w obszarze III piętra doprowadzona jest woda z sieci wodociągowej miejskiej. Zapotrzebowanie w stosunku do ilości przed przebudową – bez zmian. Ścieki sanitarne odprowadzone poprzez instalację wewnętrzną budynku do sieci zewnętrznej miejskiej. Ilość ścieków w stosunku do ilości przed przebudową – bez zmian. Wody opadowe odprowadzane do istniejącej kanalizacji deszczowej :bez zmian.

b) emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się : brak emisji zanieczyszczeń z obszaru III piętra budynku.

c) rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów:

Wytwarzane odpady” odpady biurowe (papiery) i komunalne. Ilość: do 1 m³/miesiąc.

d) właściwości akustycznych oraz emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektro- magnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się: brak emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektro- magnetycznego i innych zakłóceń. Przegrody budowlane wewnętrzne spełniają wymagania przepisów prawa.

e) wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne : bez zmian w stosunku do stanu istniejącego.

8.1. Wymagania architektoniczno-budowlane

Przegrody budowlane zewnętrzne – ściany zewnętrzne

Ściany zewnętrzne nie objęte obszarem projektu.

Przegrody zewnętrzne stropodach

Stropodach nie objęty obszarem projektu.

Stolarka okienna

Stolarka okienna nie objęta obszarem projektu.

Elementy wykończeniowe

Wykończenie stropów

Istniejące tynki w miejscach uszkodzeń, należy skuć. Naprawa poprzez wykonanie tynków cementowo-wapiennych.

Na stropach obszaru sanitariatów wykonać naprawę tynków poprzez wykonanie przecierek.

Na pozostałych stropach wykonać sufity podwieszane systemowe rastrowe z profili aluminiowych z wypełnieniem ze sprasowanych płyt z wełny mineralnej.

Wykończenie ścian

Istniejące tynki należy skuć w całości. Nowe tynki wykonać jako cementowo-wapienne z gładziami gipsowymi lub wapiennymi.

Na ciągach komunikacyjnych należy wykonać okładzinę ścian z wykładzin winylowych (PVC) rulonowych, spawanych do wysokości minimum 130 cm.

W obszarze pomieszczeń sanitarnych wykonać wyłożenie ścian z wykładzin winylowych (PVC) rulonowych, spawanych do wysokości minimum 200 cm.

Malatura

Ściany malowane farbami lateksowymi.

Sufity malowane farbami emulsyjnymi.

Wykończenie posadzek

Wykładzina PCW rulonowa, homogeniczna, grubość: min. 2 mm, wykładzina pokryta fabrycznie poliuretanem w taki sposób, aby nie była wymagana dodatkowa konserwacja, klasa ścieralności grupa T, klasa trudnozapalności BfL-s1, z wywinięciem cokołowym na wysokość min. 10 cm. Antypoślizgowość wykładzin : R10; R9.

Uwaga: Istniejące posadzki podlegają w całości wymianie.

Stolarka wewnętrzna drzwiowa.

Drzwi wejściowe do pomieszczeń minimalne wymagania powinny być zgodne z wymaganiami izolacyjności akustycznej określonej w Polskich Normach. Drzwi aluminiowe szklone szkłem bezpiecznym. Drzwi klatki schodowej należy wykonać jako EI S30. Drzwi pożarowe z samozamykaczem, (wg wymagań p-poż.).

Naprawa ścian w miejscu zarysowań i pęknięć

Pęknięcia ścian poddać naprawie poprzez ich przeszycie systemowymi łącznikami. W tym celu, w poziomych warstwach zaprawy wyciąć szczeliny na głębokość 35÷40 mm plus grubość tynku, wyczyścić szczeliny i spryskać wodą, do końca szczeliny wprowadzić zaprawę systemową o grubości około 10 mm, wepchnąć pręt (długość pręta co najmniej 500 mm poza szczelinę, pionowy rozstaw prętów 450 mm, w przypadku pęknięcia w odległości mniejszej niż 500 mm od naroża budynku pręt powinien być prowadzony min. 100 mm wokół naroża i zostać zamocowany w przylegającej ścianie, w przypadku pęknięcia w odległości mniejszej niż 500 mm od otworu, pręt powinien być zagięty i zamocowany w ościeżu) w zaprawę, wprowadzić następną warstwę zaprawy cementowej, pozostawiając około 10 mm, w celu późniejszego uzupełnienia spoiny zaprawą, wyrównać spoiny.

Łącznik systemowy o średnicy co najmniej 8 mm.

9. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło

Obiekt zasilany z kotłowni lokalnej wbudowanej w sąsiedni budynek.

Kotłownia gazowa wraz z pompami ciepła zlokalizowana w poziomie parteru Sali sportowej.

Projekt nie obejmuje wymiany źródła ciepła.

Projekt nie zakłada wymiany instalacji c.o. w budynku.

Instalacja wewnętrzna wyposażona w urządzenia, które automatycznie regulują temperaturę w pomieszczeniach, tj. zawory termostaticzne z głowicami termostaticznymi.

Obszar III piętra budynku nie posiada oddzielnego przyłącza energetycznego. Źródła światła energooszczędne – LED.

10. Informacja o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem

W obiekcie wykonana jest instalacja elektryczna, c.o., wod.-kan..

Instalacja c.o. – bez zmian.

Pozostałe instalacje w całości podlegają wymianie na poziomie III piętra. Wpięcie w istniejące piony.

W obiekcie zamontowany dźwig osobowy umożliwiający dostęp do III piętra przez osoby niepełnosprawne, poruszające się na wózkach.

Całość instalacji podlega wymianie.

10.1. Instalacja wody i kanalizacji sanitarnej:

Instalacje wykonać należy z rur wielowarstwowych wykonanych z polietylenu o

podwyższonej odporności temperaturowej (PERT) , z umiejscowioną pośrodku przekroju rurą aluminiową zgrzewaną na zakładkę. Instalacja doprowadzona do wszystkich urządzeń sanitarnych.

Instalacja kanalizacji sanitarnej:

Projektuje się wykonanie nowej kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki bytowo gospodarcze. Kanalizacja ma za zadanie umożliwienie odprowadzenie ścieków ze wszystkich przyborów sanitarnych znajdujących się w pomieszczeniach. Pion kanalizacji sanitarnej istniejący. Kanalizację prowadzić po wierzchu ścian . Pion kanalizacji sanitarnej prowadzony po wierzchu ścian zabudować płytami G-K. Podejścia od przyborów prowadzić w bruzdach ściennych. Należy dokonać wpięcia istniejącej kanalizacji do projektowanej kanalizacji sanitarnej bytowo gospodarczej. W celu prawidłowej wentylacji podejść z przyborów przewidziano wyprowadzenie wskazanych pionów kanalizacyjnych ponad dach, zakończenie wywiewką, wg rysunków. Przewody prowadzić ze spadkami w kierunku przepływu ścieków, minimalny spadek kanalizacji sanitarnej 2%. Poziomy wykonać z rur i kształtek PVC-U o połączeniach kielichowych z uszczelnieniem gumowym. Na zakończeniach podejść od przyborów należy zastosować zawory napowietrzające.

10.2. Wentylacja

WENTYLACJA POMIESZCZEŃ ŁAZIENEK, WC

Nawiew powietrza odbywać się będzie poprzez otwory w drzwiach wejściowych do pomieszczeń, wykonać w dolnej części drzwi, kratkę wentylacyjną o wolnym przekroju minimum 220cm² oraz poprzez nawiewniki okienne . Wywiew powietrza z pomieszczeń łazienek wc odbywać się będzie za pomocą wentylatorów wywiewnych, anemostatów wywiewnych Ø100mm usytuowanych na kanałach . Wywiew powietrza z pomieszczeń wc odbywać się będzie za pomocą wentylatorów wywiewnych kanałowych.

Sterowanie wentylacji:

Wentylator wywiewny będzie uruchamiany po włączeniu światła w pomieszczeniach wyłączany z opóźnieniem kilku minutowym po wyjściu z pomieszczenia. Wentylator wywiewny w pomieszczeniach z natryskami będzie uruchamiany automatycznie poprzez czujnik wilgotności powietrza.

Kanały nawiewny i wywiewny wykonać z blachy stalowej ocynkowanej 1,0mm zgodnie z normę PN-B-03434 „Wentylacja. Przewody wentylacyjne. Podstawowe wymagania i badania”

10.3. Instalacja elektryczna

Budynek wyposażony w instalację elektryczną 230V.:

- instalacja oświetlenia ogólnego,
- instalacja gniazd wtykowych.

Instalacje zaprojektowane zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

11. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej

Opis dotyczący warunków ochrony przeciwpożarowej budynku ujęty w pkt II.6 opisu PZT

12. Informacja o zgodzie na odstępstwo, o którym mowa w art. 9 ustawy lub o zgodzie udzielonej w postanowieniu, o którym mowa w art. 6a ust. 2 ustawy o ochronie przeciwpożarowej (jeżeli zostały wydane).

Przy realizacji przedmiotu projektu uzyskano:

- **Postanowienie nr WZ 5595.340.5.2020 [5.1.], WZ. 5595.340.6.2020 [5.2.] i WZ.5595.340.7.2020 [5.3.]** Dolnośląskiego Komendanta Wojewódzkiego we Wrocławiu z dnia 03 grudnia 2020r. w sprawie rozwiązań zamiennych [5] – w załączeniu do projektu.

II. Część rysunkowa

1. Rzut III piętra – inwentaryzacja – rys. Nr 1
2. Rzut III piętra – stan projektowy – rys. Nr 2
3. Rzut III piętra – zakres robót – rys. Nr 3.