

OPIS TECHNICZNY

do projektu architektoniczno – budowlanego pn. „Przebudowa dachu budynku byłego ratusza oraz budynku pomocniczego” Kategoria obiektu: budynek starego ratusza kat. XVI, budynek pomocniczy kat III.

Adres: Plac Wolności 1, 89-320 Wysoka, dz. nr 593

Informacje wstępne ogólne

1. Podstawy formalno – prawne

- U C H W A Ł A N R XXXIV / 231 / 2005 RADY MIASTA I GMINY WYSOKA Z DNIA 18 listopada 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11-09-2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r., Poz. 1679)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12-04-2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 1225)
- Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. 2012 poz. 463)
- Ustawa Prawo Ochrony Środowiska z dnia 27-kwietnia-2001 r. (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 1219).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r., poz. 1839)
- Uzgodnienia funkcji, kształtu i rozwiązań materiałowych z Inwestorem.
- Wizja lokalna na budowie i inwentaryzacja stanu istniejącego,
- Polskie normy:

2. Opis i dane techniczne stanu istniejącego

2.1. Przedmiotem niniejszego opracowania jest opis techniczny do projektu architektoniczno - budowlanego dla przebudowy dachów budynków starego ratusza i budynku pomocniczego na działce nr 593 w Wysokiej

Inwestorem jest Miasto i Gmina Wysoka, Plac Powstańców Wielkopolskich 21/20, 89-320 Wysoka

2.2. Parametry techniczne przedmiotowych budynków – inwentaryzacja:

Budynek starego ratusza:

1. wymiary gabarytowe

- długość 16,23 m
- szerokość 15,90 m
- wysokość 9,00 m

2. Dane powierzchniowe i kubatura

- pow. zabudowy 212,00 m²
- pow. wewnętrzna
 - parter 82,30 m²
 - piwnice 47,70 m²
 - poddasze 88,60 m²

razem 218,60 m²

- kubatura 1 697,00 m³

Budynek pomocniczy:

1. wymiary gabarytowe

- długość 17,14 m
- szerokość 3,50 m
- wysokość 5,42 m

2. Dane powierzchniowe i kubatura

- powierzchni zabudowy 23,00 m²
- kubatura brutto 106,00 m³
- powierzchnia użytkowa 18,00 m²

2.3. Forma architektoniczna stanu istniejącego:

Budynek starego ratusza wolnostojący, częściowo podpiwniczony, dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym, kryty dachówką zakładkową cementową. Obiekt składa się z części głównej o jednolitej bryle prostopadłościenną oraz dobudówki o jednej kondygnacji, wykonanej w późniejszym okresie. Dach główny dwuspadowy stromy o pochyleniu połaci 42°. Od strony wschodniej w dachu znajduje się lukarna nad klatką schodową jako ozdobny element architektoniczny i naświetlenie poddasza. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowany z cegły pełnej ceramicznej w kolorze czerwonym (pod spoinę), stropy i konstrukcja dachu drewniana.

Stolarka drzwiowa i okienna częściowo nowa z PVC, pozostała drewniana.

Budynek pomocniczy o powszechnej formie architektonicznej jak typowe budynki gospodarcze - bryła prostopadłościenna. Budynek z poddaszem nieużytkowym. Dach dwuspadowy stromy o pochyleniu połaci 45° kryty dachówką zakładkową cementową. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowany z cegły pełnej ceramicznej w kolorze czerwonym (pod spoinę)

Część opisowa do projektu architektoniczno-budowlanego

1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego

Budynek starego ratusza kategoria obiektu XVI – budynki biurowe

Budynek pomocniczy kategoria III – inne niewielkie budynki: budynki gospodarcze.

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest przebudowa dachów budynku starego ratusza i budynku pomocniczego

2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego;

Przeznaczenie i sposób użytkowania budynków bez zmian

Program użytkowy budynków bez zmian

3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego, w tym jego wygląd zewnętrzny, uwzględniający charakterystyczne wyroby wykończeniowe i kolorystykę elewacji, a także sposób jego dostosowania do warunków wynikających z wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów, o których mowa w art. 32 ust. 1 pkt 2 ustawy, lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku – z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących;

1). Budynek starego ratusza wolnostojący, częściowo podpiwniczony, dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym, kryty dachówką zakładkową cementową.

Obiekt składa się z części głównej o jednolitej bryle prostopadłościennej oraz dobudówki o jednej kondygnacji, wykonanej w późniejszym okresie. Dach główny dwuspadowy stromy o pochyleniu połaci 42°. Od strony wschodniej w dachu znajduje się lukarna nad klatką schodową jako ozdobny element architektoniczny i naświetlenie poddasza

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowany z cegły pełnej ceramicznej w kolorze czerwonym (pod spoinę), stropy i konstrukcja dachu drewniana.

Stolarka drzwiowa i okienna częściowo nowa z PVC, pozostała drewniana.

Budynek pomocniczy wolnostojący o powszechnej formie architektonicznej jak typowe budynki gospodarcze - bryła prostopadłościenne. Budynek z poddaszem nieużytkowym. Dach dwuspadowy stromy o pochyleniu połaci 45°. kryty dachówką zakładkową cementową.

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowany z cegły pełnej ceramicznej w kolorze czerwonym (pod spoinę), strop i konstrukcja dachu drewniana.

2). Wygląd zewnętrzny budynku z określeniem wyrobów wykończeniowych i kolorystyki elewacji

W związku z przebudową dachów projektuje się przebudowę dachów obu budynków obejmującą n.wym. roboty budowlane:

1. Przebudowa dachu byłego ratusza oraz budynku pomocniczego przy Placu Wolności 1, Dz. nr ewid. 301909_4.0001.593 Wysoka obejmująca:

Budynek starego ratusza:

- roboty rozbiórkowe pokrycia dachowego z dachówki cementowej zakładkowej oraz obróbek i elementów blacharskich
- roboty naprawcze i/lub wymiana elementów konstrukcji więźby dachowej w zakresie koniecznym w zależności od stwierdzonego stopnia biologicznego zużycia i ewentualnych przekroczeń stanów granicznych nośności i/lub stanów granicznych użytkowania
- oczyszczenie i konserwacja elementów drewnianych więźby dachowej
- izolacja cieplna dachu nad poddaszem z wełny mineralnej gr 25 cm
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną zakładkową ceglastą matową np Marsylka (wg wytycznych WUOZ)
- wykonanie nowych obróbek blacharskich z blachy ocynkowanej lub tytanowo – cynkowej (wg wytycznych WUOZ)
- wykonanie nowych elementów blacharskich (rynny i rury spustowe) z blachy ocynkowanej lub tytanowo – cynkowej (wg wytycznych WUOZ)
- roboty uzupełniające np. naprawy kominów, wiatrownic, naprawy tynku po rozbiórkach itp. zgodnie z wytycznymi WUOZ z wykorzystaniem zapraw tynkarskich renowacyjnych z dostosowaniem kolorystyki do stanu istniejącego

Budynek pomocniczy:

- roboty rozbiórkowe pokrycia dachowego z dachówki cementowej zakładkowej oraz obróbek i elementów blacharskich
- roboty naprawcze lub wymiana elementów konstrukcji więźby dachowej w zakresie koniecznym w zależności od stwierdzonego stopnia biologicznego zużycia i ewentualnych przekroczeń stanów granicznych nośności i/lub stanów granicznych użytkowania
- oczyszczenie i konserwacja elementów drewnianych więźby dachowej
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną zakładkową ceglastą matową np Marsylka (wg wytycznych WUOZ)
- obróbki i elementów blacharskie; wg opinii WUOZ zaleca się nie wprowadzać opierzeń z blachy i orynnowania z rurami spustowymi

- roboty uzupełniające np. naprawy kominów, wiatrownic, naprawy tynku po rozbiórkach itp. zgodnie z wytycznymi WUOZ z wykorzystaniem zapraw tynkarskich renowacyjnych z dostosowaniem kolorystyki do stanu istniejącego

Nie zachodzi konieczność indywidualnego dostosowania formy architektonicznej budynku w tym jego wyglądu do warunków wynikających z wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów, o których mowa w art. 32 ust. 1 pkt 2 ustawy.

Projektowany zakres robót nie powoduje zmian formy architektonicznej budynków, ich gabarytów, powierzchni zabudowy, kubatury i wyglądu elewacji.

W wyniku przebudowy dachów zmieni się kolor pokryć dachowych z cementowego na ceglasy co spowoduje znaczną poprawę i uatrakcyjnienie wyglądu zewnętrznego budynków.

Inwestor uzyskał na wyżej wymieniony zakres robót pozytywną opinię Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu – delegatura w Pile - pismo znak Pi-WN.5183.2800.2.2023 z dnia 17-01-2024 r.

Projektowana przebudowa dachów została zaprojektowana zgodnie z wytycznymi/zaleceniami konserwatorskimi określonymi w piśmie WUOZ w Poznaniu - pismo znak Pi-N.5183.2800.2.2023 z dnia 17-01-2024 r

4. Charakterystyczne parametry techniczne obiektu budowlanego - projekt

Bez zmian

Budynek starego ratusza:

1. wymiary gabarytowe

- długość 16,23 m
- szerokość 15,90 m
- wysokość 9,00 m

2. Dane powierzchniowe i kubatura

- pow. zabudowy 212,00 m²
- pow. wewnętrzna
 - parter 82,30 m²
 - piwnice 47,70 m²
 - poddasze 88,60 m²

razem 218,60 m²

- kubatura 1 697,00 m³

Budynek pomocniczy:

1. wymiary gabarytowe

- długość 17,14 m
- szerokość 3,50 m
- wysokość 5,42 m

2. Dane powierzchniowe i kubatura

- powierzchni zabudowy 23,00 m²
- kubatura brutto 106,00 m³
- powierzchnia użytkowa 18,00 m²

5. Opinia geotechniczna, opis warunków gruntowych, kategoria geotechniczna

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest przebudowa dachów.

Dla projektowanego zakresu robót nie ustala się kategorii geotechnicznej.

Kategorię geotechniczną dla przedmiotowego budynku ustalono na podstawie Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

Na podstawie odkrywek i analizy makroskopowej podłoża gruntowego oraz w oparciu o informacje od inwestora stwierdza się występowanie prostych warunków gruntowych i uwzględniając rodzaj obiektu budowlanego oraz jego charakterystykę konstrukcji zalicza się projektowany obiekt budowlany **do I-szej kategorii geotechnicznej**.

Zamiar inwestycyjny pozostaje bez wpływu na kategorię geotechniczną całego obiektu.

6. Informacja w zakresie liczby lokali mieszkalnych i użytkowych;

W budynku starego ratusza w części parteru mieści się część lokalu mieszkalnego, zlokalizowany jest jeden lokal mieszkalny. Brak lokali użytkowych

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

1). Zapotrzebowanie i jakość wody oraz ilości, jakość i sposobu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych,

- zasilanie w wodę pitną z istniejącego przyłącza wodociągowego fi 32 w ilości ca 0,3 m³ na dobę
- odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji miejskiej w ilości ca 0,25 m³ na dobę istniejącym przyłączem kanalizacyjnym Ø 160
- odprowadzenie wód opadowych na teren własny – wody opadowe nie wymagają podczyszczenia

2). Emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się,

- oddziaływanie na powietrze: wyprowadzane do atmosfery pyły, gazy i zapachy nie należą do substancji szkodliwych
- zrealizowanie inwestycji nie spowoduje immisji bezpośrednich polegających na celowym, bezpośrednim kierowaniu określonych substancji (wody, ścieków, pyłów) na inną nieruchomość za pomocą odpowiednich urządzeń (np. rowy, rury itp.).

3). Rodzaj i ilości wytwarzanych odpadów

- wytwarzane są tylko odpady bytowe mieszkaniowe w ilości szacunkowej 0,95 kg/dobę /osobę, dla 4-ch osób wyniesie to 3,8 kg odpadów bytowych na dobę
- usuwanie odpadów stałych bytowych do pojemników i okresowy wywóz w ramach miejsko - gminnego systemu odprowadzania odpadów oraz zgodnie z przepisami o odpadach

4). Właściwości akustyczne oraz emisja drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektro - magnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się,

- nie wystąpi emisja hałasu i drgań w zakresie koniecznym do stosowania dodatkowych ochron i zabezpieczeń
- promieniowanie elektroenergetyczne i/lub jonizujące nie występuje

5). Wpływ obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne

- budynek oraz urządzenia z nim związane jest tak zaprojektowany, że nie stanowi jakiegokolwiek zagrożenia dla istniejącego drzewostanu, powierzchni ziemi, w tym gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

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

Zamiar budowlany obejmuje przebudowę dachów. W związku z przebudową dachów nie projektuje się zmian w zakresie zaopatrzenia w ciepło i ciepłą wodę użytkową.

Budynek jest wyposażony w piec CO gazowy.

Po zrealizowaniu zamierzenia budowlanego roczne zapotrzebowanie na energię użytkową do ogrzewania, wentylacji, przygotowania ciepłej wody użytkowej wyniesie około 14 880,0 = kW/rok a EP = około 93,0 kW/(m²*rok) co spełnia warunki określone w WT2022.

9. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej

Zainstalowany w budynku starego ratusza gazowy piec c.o. , jest w pełni zautomatyzowany. System centralnego ogrzewania posiada automatyczną regulację pogodową i urządzenia zapewniające automatyczną regulację temperatury dla całego budynku. Programator na piecu umożliwia zaprogramowanie pracy kotła i ustalenie ekonomicznych (oszczędnych) nastaw. Zamontowane grzejniki wyposażone są w zawory termostatyczne z głowicami termoregulacyjnymi co pozwala również na indywidualne nastawy na grzejnikach w poszczególnych strefach ogrzewanych.

Nie zachodzi więc potrzeba analizy technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej. Istniejąca instalacja c.o. jest wyposażona w urządzenia, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach i w wyznaczonej strefie ogrzewanej. Budynek pomocniczy nie jest ogrzewany – z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania nie ma potrzeby ogrzewania budynku.

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

Budynek starego ratusza wyposażony jest w:

- wewnętrzną instalację elektryczną, nie projektuje się zmian
- wewnętrzną instalację wod. – kan. nie projektuje się zmian
- wewnętrzną instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, nie projektuje się zmian
- wewnętrzną instalację gazową, nie projektuje się zmian

Powyższe zapewnia możliwość użytkowania budynku po przebudowie dachów zgodnie z jego przeznaczeniem.

Budynek pomocniczy jest wyposażony tylko w wewnętrzną instalację elektryczną i jest to wystarczające dla sposobu użytkowania tego budynku.

11. Warunki ochrony przeciw - pożarowej

Budynek starego ratusza zalicza się do budynków niskich i ZL III kategorii zagrożenia ludzi, wymagana klasa odporności pożarowej „D” .

Spełnione są wymagania dotyczące klasy odporności pożarowej elementów budynku dla klasy „D” określone w § 216 ust. 1 WT 2022.

Projektowana przebudowa dachu nie zmienia warunków w zakresie wymagań bezpieczeństwa pożarowego dla przedmiotowego budynku.

W związku z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. 2015 poz. 2117) nie zachodzi konieczność uzgodnienia niniejszego projektu przedmiotowego budynku z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych - budynek zalicza się do budynków niskich i ZL IV kategorii zagrożenia ludzi i nie jest wymieniony w „katalogu” § 3 ust. 1 w.wym. rozporządzenia.

Budynek pomocniczy zalicza się do budynków niskich i IN kategorii zagrożenia ludzi, wymagana klasa odporności pożarowej „D” .

Spełnione są wymagania dotyczące klasy odporności pożarowej elementów budynku dla klasy „D” określone w § 216 ust. 1 WT 2022.

Projektowana przebudowa dachu nie zmienia warunków w zakresie wymagań bezpieczeństwa pożarowego dla przedmiotowego budynku.

W związku z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. 2015 poz. 2117) nie zachodzi konieczność uzgodnienia niniejszego projektu przedmiotowego budynku z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych - budynek zalicza się do budynków niskich IN kategorii zagrożenia ludzi i nie jest wymieniony w „katalogu” § 3 ust. 1 w.wym. rozporządzenia.

12. Warunki wykonania robót budowlano - montażowych

Wszystkie roboty należy wykonać zgodnie niniejszym projektem architektoniczno – budowlanym, projektem technicznym i z warunkami wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych wydanych przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa a opracowanych przez Instytut Techniki Budowlanej.

13. Uwagi końcowe

Całość robót wykonać wg niniejszego opracowania projektowego i pod nadzorem kierownika budowy z zachowaniem zasad zawartych w normach branżowych i przy zachowaniu bezpiecznych warunków pracy.

Niniejszą dokumentację opracowano w oparciu o przepisy prawa budowlanego, warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz obowiązujące normy.

PROJEKTANT:

Wawrzyniec Winnicki
mgr. inż. Architekt
upr. bud. W/40/2009
w specjalności architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń