



PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA

arch. EMILIA RODZIŃSKA

51-429 WROCLAW, Ul. Tczewska 16
NIP:898-104-75-01

emirod@poczta.onet.pl
BZ WBK S.A. nr konta 59 1090 2590 0000 0001 2232 9030

PROJEKT WYKONAWCZY

**TEMAT: PRZEBUDOWA POMIESZCZEŃ W BUDYNKU BIUROWYM
– II ETAP INWESTYCJI**

ADRES: 55-230 JELCZ-LASKOWICE, UL. WITOSA 41, dz.nr 48; AM-44
obręb – LASKOWICE 0002; jedn. ewidencyjna - JELCZ-LASKOWICE

INWESTOR: GMINA JELCZ-LASKOWICE; UL. WITOSA 24;
55-230 JELCZ-LASKOWICE

AUTOR: mgr inż. arch. EMILIA RODZIŃSKA nr upr. 335/92/UW

mgr inż. arch EMILIA RODZIŃSKA
upr. w specjalności architektonicznej
nr 335/92/UW

II. TECZKA ZAWIERA:

I. STRONA TYTUŁOWA.....

II. SPIS TREŚCI.....

III.OPIS TECHNICZNY.....

IV. RYSUNKI:

1. Plan usytuowania budynku	1:500.....
2. Elewacja północno-wschodnia	1:100.....
3. Elewacja południowo-wschodnia	1:100.....
4. Elewacja południowo-zachodnia	1:100.....
5. Elewacja północno-zachodnia	1:100.....
6. Rzut piwnicy	1:100.....
7. Rzut parteru	1:100.....
7A Rzut parteru – fragment A	1:50.....
8. Rzut piętra	1:100.....
8A Rzut piętra – fragment B i C	1:50.....
9. Rzut poddasza	1:100.....
10. Przekrój A-A	1:50.....
11. Schemat ułożenia płytek – parter	1:50.....
12. Schemat ułożenia płytek – parter - widoki	1:50.....
13. Schemat ułożenia płytek – parter – pom.socjalne	1:50.....
14. Schemat ułożenia płytek – piętro	1:50.....
15. Schemat ułożenia płytek – piętro	1:50.....
16. Zestawienie stolarki drzwiowej	1:50.....

OPIS TECHNICZNY

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI.

Tematem opracowania jest projekt wykonawczy przebudowy części pomieszczeń (głównie sanitarnych z dostosowaniem dla osób niepełnosprawnych i socjalnych) oraz wymiana instalacji sanitarnych i elektrycznych w budynku biurowym Zespołu Ekonomiczno-Administracyjnego zlokalizowanego przy ul. Witosa 41 w Jelczu-Laskowice. Przewiduje się również wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian i posadzek w piwnicy. Jest to drugi z trzech etapów robót przewidzianych do realizacji.

Instalacje uzupełnione będą m.in. o hydranty wewnętrzne, wentylację mechaniczną, modernizację kotłowni oraz oświetlenie ewakuacyjne.

W III etapie przewidziana jest zmiana sposobu użytkowania poddasza i jego przebudowa na cele biurowe. Projektowane zmiany uzyskały decyzję o warunkach zabudowy oraz pozytywną opinię Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków.

1.1. DANE OGÓLNE:

Wysokość budynku – nie przewiduje się zmian;

Długość i szerokość budynku – nie przewiduje się zmian;

Liczba kondygnacji naziemnych – 2 + poddasze nieużytkowe;

Liczba kondygnacji podziemnych - 1

Powierzchnia zabudowy - 406,96m²

Powierzchnia użytkowa łącznie wszystkich kondygnacji - 1019,85m²

Kubatura - bez zmian - 5004,50m³

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

PIWNICA		
-1.1	Klatka schodowa	19,20m ²
-1.2	Korytarz	33,40m ²
-1.3	Pom. Tech.	6,05m ²
-1.4	Kotłownia	24,55m ²
-1.5	Piwnica	14,73m ²
-1.6	Magazyn	44,78m ²
-1.7	Piwnica	49,76m ²
-1.8	Piwnica	45,02m ²
RAZEM		237,49m ²

PARTER		
0.1	Wiatrołap	5,12m ²
0.2	Klatka schodowa	27,74m ²
0.3	Hall	30,09m ²
0.4	Korytarz	17,83m ²
0.5	Biuro	16,05m ²
0.6	Biuro	13,34m ²
0.7	WC męski	9,67m ²
0.8	Pom. Porządkowe	2,04m ²
0.9	WC NP	4,91m ²
0.10	WC Damski	3,51m ²
0.11	Biuro	18,07m ²
0.12	Biuro	11,44m ²
0.13	Biuro	13,02m ²

0.14	Biuro	13,37m ²
0.15	Korytarz	15,36m ²
0.16	Biuro	12,61m ²
0.17	Biuro	14,84m ²
0.18	Biuro	13,01m ²
0.19	Biuro	13,01m ²
0.20	Pokój Socjalny	7,39m ²
RAZEM		284,3m²

I PIĘTRO		
1.1	Klatka schodowa	30,52m ²
1.2	Hall	20,12m ²
1.3	Korytarz	23,48m ²
1.4	Biuro	16,75m ²
1.5	Biuro	14,02m ²
1.6	Pom. Gospodarcze	2,31m ²
1.7	WC Męski	10,53m ²
1.8	WC Damski	5,01m ²
1.9	Pomieszczenie porządkowe	4,61m ²
1.10	Biuro	19,73m ²
1.11	Biuro	13,37m ²
1.12	Biuro	14,27m ²
1.13	Biuro	16,07m ²
1.14	Korytarz	16,66m ²
1.15	Biuro	21,79m ²
1.16	Biuro	28,63m ²
1.17	Biuro	18,72m ²
1.18	Pokój Socjalny	8,00m ²
1.19	Sanitariat	5,80m ²
1.20	Pom. Porządkowe	1,07m ²
RAZEM		291,79m²

2. PODSTAWA OPRACOWANIA.

- Umowa z Inwestorem,
- Inwentaryzacja budowlana, wykonana w maju 2013r.,
- Ekspertyza budowlano-mykologiczna drewnianego dachu budynku, wykonana w czerwcu 2013r.,
- Uzgodnienie koncepcji przebudowy poddasza i wymiany okien przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków z dnia 3 lutego 2014r.,
- Program funkcjonalno-użytkowy, opracowany w lutym 2014r.,
- Obowiązujące normy i przepisy, w szczególności:
- Dz.U.nr 75,poz.690 z 12 kwietnia 2002r. (rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) wraz z późniejszymi zmianami;

3. FORMA ARCHITEKTONICZNA I FUNKCJA OBIEKTU.

3.1. STAN ISTNIEJĄCY.

Budynek został wzniesiony na początku XX wieku i następnie przebudowany w latach siedemdziesiątych ub. wieku. Jest dwukondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym, przekryty dachem dwuspadowym z naczółkami. Od strony południowo-zachodniej, prostopadle do budynku, dobudowana jest klatka schodowa. Od strony północno-zachodniej dobudowany został garaż. Zlokalizowany jest u zbiegu ulic Witosa i Oławskiej. Wejście główne do budynku znajduje się od strony ul. Oławskiej natomiast wjazd na działkę od strony ul. Witosa.

Do budynku prowadzi główne wejście poprzez dobudowaną klatkę schodową. Tuż przy schodach wykonanych kostką betonową, znajduje się pochylnia dla niepełnosprawnych.

Budynek wzniesiony został w tradycyjnej technologii – z cegły pełnej. Ściany zewnętrzne jednowarstwowe o zróżnicowanej grubości – w piwnicy – 114cm, na parterze – 75.5-82cm, na piętrze – 64.5-70cm. Dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, naczółkowy z pokryciem dachówką ceramiczną płaską. Stropy masywne. Strop nad piwnicą łukowy. Komin murowany, zlokalizowany przy kotłowni.

W piwnicy znajdują się pomieszczenia gospodarcze, magazynowe oraz techniczne. Kotłownia na paliwo stałe wraz z magazynem opału dostępna jest od zewnątrz, zewnętrznymi schodami od strony ul. Witosa. Uzupełnienie stropu w strefie komunikacji oraz konstrukcja stalowa wspierająca strop świadczy o innym położeniu wcześniejszych schodów do piwnicy.

Na parterze znajdują się pomieszczenia biurowe Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

Na piętrze – Zespołu Ekonomiczno-Administracyjnego oraz Powiatowego Urzędu Pracy.

Na poddaszu wydzielone są dwa pomieszczenia z przeznaczeniem na serwerownie (wg I etapu inwestycji).

Schody wewnętrzne na wszystkie kondygnacje wykonane jako żelbetowe.

Na każdej kondygnacji znajduje się węzeł sanitarny z 2 oczkami i przedsionkiem z umywalką.

Stolarka drzwiowa zróżnicowana – na kondygnacjach biurowych drzwi płytowe, drewniane pełne i drewniane przeszklone. W piwnicy drzwi stalowe.

Okna przeznaczone do wymiany w I etapie.

Posadzki na ciągach komunikacyjnych z lastriko, w pokojach biurowych wykonane PCV z rulonu, w piwnicy – posadzka betonowa oraz gres. Na poddaszu podłoga z desek.

Elewacja wykonana szarym tynkiem cementowo-wapiennym gruboziarnistym. Zaznaczone są gzymsy międzykondygnacyjne.

Budynek zaopatrzony jest w instalację wod.-kan. z sieci miejskiej; zasilany w energię z istniejącego złącza kablowego. Instalacja c.o. - ogrzewanie własne z kotłowni na paliwo stałe. Wody deszczowe odprowadzane są na teren.

3.2. PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA.

Zaprojektowana została przebudowa istniejących sanitariatów, wydzielenie nowych sanitariatów dla każdego z użytkowników oraz wydzielenie pomieszczeń socjalnych. Przewiduje się wymianę całej instalacji elektrycznej oraz sanitarnej, niezbędną wymianę stolarki drzwiowej oraz warstw wykończeniowych posadzek.

3.2.1. PIWNICA

Projektowana jest modernizacja kotłowni na paliwo stałe. Planuje się całkowitą wymianę istniejących instalacji łącznie z kotłem c.o. Projektowana jest również hydrofornia i wentylatorownia w związku z planowaną instalacją hydrantów wewnętrznych oraz wentylacją mechaniczną w całym budynku. Pomieszczenia zostaną wyremontowane i wydzielone pożarowo drzwiami o odporności ogniowej EI60 I EI30. Przejścia przez przegrody oddzielenia pożarowego będą zabezpieczone klapami pożarowymi. Przewidywane są cokoły pod urządzenia.

Przewidywane jest usunięcie istniejących warstw posadzki i wykonanie izolacji przeciwwilgociowej. Po wykonaniu nowych warstw planuje się wykończenie gresem. Na potrzeby projektu przyjęto systemowe rozwiązania firmy HENKEL z użyciem środków CERESIT. Ściany malować farbami paroprzepuszczalnymi np. silikatowymi.

3.2.2 PARTER

Zaprojektowano przebudowę istniejącego sanitariatu na potrzeby wc dla osób niepełnosprawnych oraz przeznaczono pokój biurowy w sąsiedztwie sanitariatów na wc dla mężczyzn i pomieszczenie gospodarcze. Część korytarza przeznaczono na wc dla kobiet. Przebudowane zostaną pomieszczenia biurowe zlokalizowane w pobliżu zlikwidowanego wejścia od strony ul. Witosa. Pozostałe pomieszczenia biurowe bez zmian funkcjonalnych. Posadzki w pomieszczeniach biurowych należy wykończyć PCV natomiast w pomieszczeniach sanitarnych – gresem.

W sanitaracie dla niepełnosprawnych zamontować specjalne przybory oraz poręcze.

3.2.3. PIĘTRO

Istniejący sanitarat przebudowany zostanie na wc dla kobiet, w miejscu pokoju biurowego i prowizorycznej serwerowni planuje się wc dla mężczyzn oraz pomieszczenie gospodarcze. W prawym skrzydle wydzielono sanitarat oraz pom. gospodarcze dla odrębnego użytkownika oraz pomieszczenie socjalne. Pozostałe pomieszczenia biurowe bez zmian funkcjonalnych. Posadzki w pomieszczeniach biurowych z uwagi na możliwe zniszczenie w trakcie prac budowlanych istniejącej posadzki z PCV należy przewidzieć wykończenie nową wykładziną PCV, natomiast w pomieszczeniach sanitarnych – gresem.

3.2.4. PODDASZE

Nie przewiduje się żadnych zmian funkcjonalnych na tym etapie. Przez przestrzeń poddasza przeprowadzone zostaną jedynie niezbędne instalacje obsługujące przebudowywane pomieszczenia na niższych kondygnacjach.

3.3. PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNO – MATERIAŁOWE.

- **ściany działowe** - w systemie gk, gr. 10cm z wypełnieniem wełną mineralną; w sanitariatach wodoodporne lub z zastosowaniem folii w płynie; niezbędne zamurowania – z elementów ceramicznych;
- **okładziny ścian** – w projektowanych sanitariatach płytki ceramiczne do wysokości ok.2.05m; powyżej malowanie farbami akrylowymi do pomieszczeń o zwiększonej wilgotności; w pomieszczeniach socjalnych fartuchy z płytek przy blatach roboczych; ściany malować farbami akrylowymi;
- **posadzki** – w remontowanych pomieszczeniach sanitarnych po wykonaniu nowego podkładu należy wykończyć gresem; w pomieszczeniach biurowych na piętrze - wykładziną PCV; w miejscu różnicy poziomów na parterze (ok.5cm) należy wykonać wyrównującą wylewkę, wykończoną gresem, umożliwiającą poruszanie się na wózkach inwalidzkich;

- **stolarka drzwiowa** – projektuje się drzwi płytowe, z okleiną CPL o gr. 0.7mm, w kolorze buku; do sanitariatów (wejściowe i do kabin wc) z kratką nawiewną; wejściowe (z korytarza) z samozamykaczem; ościeżnice regulowane; z uwagi na roboty związane z wykonywaniem nowego stropu nad piętrem i możliwymi w związku z tym zniszczeniami przewidziano do wymiany wszystkie drzwi do pomieszczeń biurowych na I piętrze;
- **klatka schodowa** – stopnie należy wykończyć płytkami gres; balustradę wymienić na nową; zastosować rozwiązania systemowe ze stali malowanej proszkowo; zapewnić należy wysokość 110cm oraz obustronne poręcze;

3.4. DOSTĘPNOŚĆ DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH.

Budynek będzie dostępny dla niepełnosprawnych poprzez istniejącą pochylnię. Drzwi w budynku do pomieszczeń ogólnodostępnych będą miały szerokość min 90cm. Projektowany sanitariat będzie odpowiadał wymaganiom.

4. UKŁAD KONSTRUKCYJNY.

W II etapie nie przewiduje się zmian w konstrukcji budynku.

5. ZASADNICZE ELEMENTY WYPOSAŻENIA BUDOWLANO-INSTALACYJNEGO.

Obiekt zaopatrzony jest we wszystkie instalacje wewnętrzne. W II etapie przewiduje się wymianę wszystkich wewnętrznych instalacjach sanitarnych i elektrycznych.

Nie przewiduje się żadnych zmian w zewnętrznych instalacjach.

6. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA.

Do obiektu zapewniony jest dojazd – istniejący od zarówno od strony ul. Witosa jak i ul. Oławskiej. Zapewnione są miejsca postojowe.

7. BEZPIECZEŃSTWO PRZECIWPOŻAROWE – dotyczy II etapu inwestycji.

1. Powierzchnia wewnętrzna budynku (łącznie z piwnicą i poddaszem) – 1284,00 m²
wysokość budynku – 10,96 m do górnej płaszczyzny docieplenia poddasza;
liczba kondygnacji naziemnych – 2 + nieużytkowe poddasze; budynek niski;
2. Odległość od obiektów sąsiadujących – 7,5m do najbliższego budynku mieszkalno-gospodarczego na sąsiedniej działce – 8,3m od okien;
3. W budynku nie będą składowane materiały niebezpieczne pożarowo;
4. Przewidywana gęstość obciążenia ogniowego – nie występuje; kotłownia przewidziana do modernizacji będzie wydzielona pożarowo ścianami EI60, stropem – REI 60 oraz zamykana drzwiami EI 30; skład opału – wydzielony ścianą EI120 i zamykany drzwiami EI60;
5. Kategoria zagrożenia ludzi - ZLIII; przewidywana liczba osób na I kondygnacji (parter) – 18 do 28; na II kondygnacji (I piętro) - 16 do 26;
6. zagrożenie wybuchem – nie występuje;
7. podział obiektu na strefy pożarowe – budynek w jednej strefie pożarowej – powierzchnia wewnętrzna <8 000m²;
8. klasa odporności pożarowej budynku i stopień rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych budynku:
 - klasa C;
 - główna konstrukcja nośna – wymagana – R60; ściany murowane z cegły grubości od 64,5cm do 114cm>R60;
 - konstrukcja dachu – R15 – elementy drewniane zabezpieczone ogniowo preparatem FOBOS M4 oraz obudowane płytami GKF EI 30;
 - strop – masywny>REI 60;

- ściana zewnętrzna >EI30
- ściana wewnętrzna > EI15
- przekrycie dachu – RE15 (dachówka ceramiczna);

9. warunki ewakuacji:

- długość przejść ewakuacyjnych nie przekracza 40m;
- długość dojścia ewakuacyjnego z pomieszczeń nie przekracza 30m (w tym max 17,65m na poziomej drodze ewakuacyjnej (od wyjścia z pomieszczenia do klatki schodowej obudowanej, oddymianej i zamykanej drzwiami EI30).
- wysokość drogi ewakuacyjnej jest nie mniejsza niż 2,2m.
- szerokość dróg ewakuacyjnych wynosi 138cm dla ewakuacji do max 20 osób (z pom. nr 0.16,0.17 i 0.18) oraz od 154cm do 371cm.
- szerokość drzwi z pomieszczeń wynosi 80cm (dla nie więcej niż 3 osób) oraz 90cm.
- drzwi stanowiące wyjście ewakuacyjne z budynku mają szerokość 90+30 cm.
- klatka schodowa obudowana i zamykana drzwiami EI30; okno w pom. 0.2 w sąsiedztwie klatki schodowej – EI60; 3 okna oddymiające usytuowane w połaci dachu o powierzchni czynnej $A_a=0.65\text{m}^2$ każde; łączna powierzchnia czynna 1.95m^2 przy wymaganej 1.7m^2 ($34.12\text{m}^2 \times 0.05 = 1.7\text{m}^2$);
- szerokość użytkowa schodów – 126cm; szerokość spocznika – 155cm, biegi i podesty wykonane jako żelbetowe;
- drogi ewakuacyjne będą miały zapewnione oświetlenie ewakuacyjne;

10. zabezpieczenia p.poż. instalacji:

- zabezpieczenie przewodów instalacyjnych - przewody wentylacyjne wykonane będą z materiałów niepalnych i obudowane;
- główny wyłącznik pożarowy zlokalizowany przy głównym wejściu do budynku ;

11. urządzenia przeciwpożarowe w obiekcie:

- w budynku przewiduje się zainstalowanie hydrantów wewnętrznych HP 25;

12) budynek jest wyposażony w podręczny sprzęt gaśniczy typu ABC w ilości 2kg środka gaśniczego na 100m^2 powierzchni strefy pożarowej; drogi ewakuacyjne oraz usytuowanie sprzętu p.poż. oznakować należy zgodnie z normą;

13) zewnętrzne zaopatrzenie wodne – wymagana ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru wynosi 20l/s; ilość taką zapewniają istniejące hydranty naziemne DN80 w odległości 43m od budynku oraz mniej niż 150m;

14) droga pożarowa – istniejąca ul. Witosa lub ul. Oławska, spełniająca wymagania drogi pożarowej, połączona z wyjściem z budynku utwardzonym dojściem o szerokości >150cm.

8. UWAGI KOŃCOWE.

- Planowane roboty z uwagi na niebezpieczeństwo upadku ludzi z wysokości większej niż 5m wymagają opracowania planu BIOZ.
- Z uwagi na zabytkowy charakter budynku wszelkie zmiany konsultować z projektantami.
- Należy stosować materiały posiadające odpowiednie certyfikaty i aprobaty.
- Urządzenia instalować zgodnie z wytycznymi producenta.
- Odstępstwa od wymiarów konsultować z projektantami.
- Roboty prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami.

opracowała
mgr inż. arch. Emilia Rodzińska

