

Opis techniczny do projektu budowlanego

1. Przedmiot i zakres opracowania.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest projekt budowlany remontu pomieszczenia gospodarczego i jego adaptacja na pomieszczenie świetlicy. Niniejszy projekt jest podstawą do wykonania prac remontowo-budowlanych w wyżej wymienionym obiekcie.

Zakres opracowania obejmuje wykonanie inwentaryzacji stanu istniejącego, przygotowanie rozwiązań technologicznych i materiałowych, wyszczególnienie i opracowanie technologii robót remontowych, tj.

ROBOTY WEWNĘTRZNE:

- wykonanie zamurowań
- wykonanie wyburzeń,
- montaż stolarki okiennej
- montaż stolarki drzwiowej wraz z ościeżnicami
- szpachlowanie i malowanie ścian i sufitów (z ew. uzupełnieniem tynków),
- remont posadzek

2. Podstawa opracowania.

- Wizje lokalne na obiekcie i inwentaryzacja stanu istniejącego,
- Aktualne przepisy i normy budowlane,
- Ustalenia z Inwestorem.

3. Opis stanu istniejącego.

Budynek będący przedmiotem niniejszego opracowania znajduje się w Czechowicach-Dziedzicach przy ul. Słowackiego 32a na działce 3788/611. Budynek oparty jest na rzucie zbliżonym do litery L. Wejście do budynku (remontowanego pomieszczenia) znajduje się od strony wschodniej – z działki nr 3788/34.

Działki objęte zakresem opracowania są zagospodarowane. Znajdują się na nich łącznie 3 budynki. Teren jest ogrodzony, część obszaru działki jest utwardzona. Nie przewiduje się zmian w zagospodarowaniu terenu w trakcie realizacji przedmiotowej inwestycji.

Przedmiotowy budynek jest budynkiem 2-kondygnacyjnym. Projektowane prace remontowe obejmują swoim zakresem część parteru budynku.

Remontowane pomieszczenie pełni funkcję pomieszczenia gospodarczego. Podłoga nie jest wykończona – występuje posadzka betonowa. Ściany i sufity w pomieszczeniu pomalowane są farbą emulsyjną.

Budynek będący przedmiotem opracowania posiada istniejącą salę spotkań, pomieszczenia biurowe, toalety: damską i męską oraz pomieszczenia towarzyszące.

4. Opis stanu projektowanego.

Przedmiotem opracowania jest remont oraz zmiana sposobu użytkowania pomieszczenia gospodarczego na salę zajęciową dla dzieci. Sala zajęciowa nie posiada barier architektonicznych związanych z jego użytkowaniem.

Projektowane prace mają na celu poprawę stanu technicznego oraz zmianę funkcji remontowanego pomieszczenia i będą obejmowały roboty remontowe wewnątrz istniejącego pomieszczenia budynku.

Zestawienie pomieszczeń – inwentaryzacja oraz projekt.

Zestawienie pomieszczeń - inwentaryzacja		
LP	Pomieszczenie	Powierzchnia m ²
1.1	Garaż	26,85
1.2	Komunikacja	3,90
RAZEM		30,75

Zestawienie pomieszczeń - projekt		
LP	Pomieszczenie	Powierzchnia m ²
1.1	Pomieszczenie świetlicy	26,85
1.2	Komunikacja	3,90
RAZEM		30,75

Pomieszczenie 0.01: Pomieszczenie świetlicy

Projektowany remont pomieszczenia obejmuje:

1. prace rozbiórkowe:

- demontaż istniejącej bramy garażowej
- demontaż istniejących instalacji zbędnych ze względu na nową funkcję pomieszczenia

2. wyburzenia i zamurowania:

- zamurowanie istniejącego otworu na bramę garażową
- zasypanie istniejącego kanału
- wykucie otworu drzwiowego pomiędzy pomieszczeniami 1.1 i 1.2
- wstawienie nadproży okiennych (2 szt.) oraz nadproża drzwiowego (1 szt.)
- wykucie otworów okiennych o wymiarach 180 cm x 160 cm

3. posadzka:

- projektuje się skucie istniejącego chudego betonu gr. 10 cm
- wykonanie podkładu betonowego gr. 10 cm
- położenie izolacji termicznej gr. 12 cm o współczynniku przewodzenia ciepła $\lambda \leq 0,039$ W/(mK)
- wykonanie ogrzewania podłogowego w warstwie jastrychu, gr. 7cm
- położenie wykładziny
- montaż cokołów

Uwaga! Podczas wykonywania posadzki układ warstw należy tak wykonać aby zachować wysokość

pomieszczenia 310 cm.

Zaprojektowany układ warstw podłogi na gruncie spełnia aktualne wymagania dotyczące izolacyjności cieplnej, tj. współczynnik przenikania ciepła $U < 0,30$ [W/(m²K)]

4. ściany i sufit:

- wykonanie zeszkobania istniejącej farby,
- uzupełnienie ubytków w tynku
- zagruntowanie powierzchni
- wykonanie gładzi gipsowych białą gładzią szpachlową na bazie dolomitu o przyczepności do podłoża betonowego około 1,1N/mm² i gęstości około 1800 kg/m³, odporność na ogień A2,
- dwukrotne malowanie ścian farbą lateksową na bazie dyspersji polimerowej o właściwościach bakterio- i grzybobójczych (zawierająca nanocząstki srebra), gęstość około 1,4 g/cm³, rozcieńczalna w wodzie.

5. stolarka drzwiowa i okienna:

- montaż drzwi wewnętrznych EI 90x200 wraz z ościeżnicami, stalowych w kolorze brązowym – 1 szt., montaż progu drzwiowego na równo z posadzką
- montaż okien 170x150 wraz z obróbką szpalet – 2 szt.,

6. inne:

- montaż parapetów okiennych wewnętrznych (2 szt.) i zewnętrznych (2 szt.)

Pomieszczenie 0.02 – Komunikacja:

Projektowany remont obejmuje:

1. wyburzenia i zamurowania:

- poszerzenie otworu drzwiowego o 15 cm z każdej strony zgodnie z planem wyburzeń i zamurowań

2. posadzka:

- bez zmian

3. ściany i sufit:

- wykonanie uzupełnienia tynków w miejscu wykutych otworów drzwiowych
- zagruntowanie powierzchni,
- dwukrotne malowanie ścian farbą lateksową na bazie dyspersji polimerowej o właściwościach bakterio- i grzybobójczych (zawierająca nanocząstki srebra), gęstość około 1,4 g/cm³, rozcieńczalna w wodzie.

4. stolarka drzwiowa i okienna:

- wymiana drzwi do piwnicy na drzwi EI60 90x200 wraz z ościeżnicami
- wymiana drzwi zewnętrznych na drzwi o szerokości w świetle 120 cm

5. inne:

- po skończonych robotach remontowych umyć, schody, drzwi i ościeżnice

Wykonanie ogrzewania podłogowego

1. Przygotowanie podłoża

- ułożenie podkładu betonowego - podłoże musi być wyrównane i idealnie gładkie
- na podkładzie betonowym należy położyć hydroizolację w postaci folii
- wzdłuż ścian należy wykonać izolację brzegową oddzielającą płytę grzejną od ściany
- następnie na podłodze należy ułożyć izolację z płyt styropianowych lub z wełny mineralnej. Niedopuszczalne jest pozostawienie szczelin między płytami.

2. Układanie ogrzewania podłogowego

- ogrzewanie tworzą pętle z pojedynczych odcinków rur układanych w spirale, w których w kolejnych rzędach znajdują się na przemian odcinki zasilające i powrotne.
- rury należy podłączyć do rozdzielaczy (zasilający i powrotny) – belek z przyłączami, które muszą odpowiadać liczbie pętli ogrzewania.
- układanie każdej rury należy zaczynać od zamocowania jej jednego do rozdzielacza zasilającego.
- długość sekcji (pętli) należy dostosować do wymagań normowych
- zaleca się położenie przewodów w rozstawie co 10 cm oraz wykonanie 3 sekcji
- instalację ogrzewania podłogowego należy wyposażyć w czujnik oraz regulator temperatury.

Po wykonaniu instalacji ogrzewania podłogowego w trakcie jej napełniania należy ją odpowietrzyć a następnie przeprowadzić próbę szczelności, wytwarzając w niej ciśnienie 0,6 MPa przez 24h. Jeśli instalacja jest szczelna, można zacząć układać jastrzych. W trakcie układania jastrychu rury powinny pozostać napełnione wodą pod ciśnieniem 0,2-0,3 MPa do czasu związania betonu.

Układ funkcjonalny

5. Opis ogólny remontu

Prace modernizacyjne będą wykonywane etapami na czynnym, użytkowanym budynku - należy zapewnić dojazd, wejście i ciągłość funkcjonowania obiektu. Wszystkie zamknięcia należy uzgadniać z Inspektorem Nadzoru lub Inwestorem. Prace będą wykonywane na terenie pracującego obiektu i nie mogą zakłócać normalnej pracy instytucji jako całości przy zachowaniu obowiązujących przepisów BHP.

Nie będzie możliwe wyłączenie z użytkowania całego obiektu na czas przeprowadzenia modernizacji, z wyjątkiem czasowego ograniczenia użytkowania (lub czasowego wyłączenia z użytkowania) pomieszczeń w części budynku będących aktualnie w remoncie.

Wszystkie przedmiary Wykonawca przed złożeniem oferty sprawdzi z natury i wykona niezbędne aktualizacje w swoim zakresie i na własny koszt.

UWAGA:

Należy wykonać odcinek próbny malowania w pasie szerokości 3,0m (w jednym pasie – ściana, sufit) i ostatecznie uzgodnić wybraną kolorystykę z Inwestorem. W przypadku zastosowania równoważnych rozwiązań dla wskazanych w projekcie, należy uzyskać zgodę Inwestora i uzgodnić kolorystykę i model z Inwestorem.

6. Uwagi końcowe.

Stosowane materiały budowlane winny posiadać atesty i aprobaty techniczne lub być zgodne z normami polskimi. Roboty budowlane będą prowadzone pod nadzorem osoby uprawnionej, zgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz obowiązującymi przepisami i normami budowlanymi.

Odbiór robót należy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych – montażowych MGPIB opracowanych przez ITB.

Podane nazwy handlowe mają na celu wskazanie minimalnych parametrów, jakie mają spełnić materiały zastosowane do prac w obiekcie. Dopuszcza się – po uzgodnieniu z Projektantem oraz Inwestorem - stosowanie materiałów innych, niż podane w niniejszym projekcie pod warunkiem wykazania ich parametrów co najmniej równoważnych względem podanych w projekcie. Zapis w dokumentacji dotyczący zwrotu „lub równoważny” odnosi się do materiałów oraz parametrów technicznych sprzętu i umożliwia zastosowanie materiału lub sprzętu o cechach technicznych, jakościowych lub funkcjonalnych odpowiadających cechom technicznym, jakościowym lub funkcjonalnym wskazanym w opisie technicznym projektu, lecz oznaczonych innym znakiem towarowym, nazwą, patentem lub pochodzeniem.

Przed złożeniem oferty, oferenci dokonają wizji na obiekcie celem zweryfikowania rzeczywistego zakresu robót z projektem i swój pobyt na obiekcie udokumentują.

Roboty związane z poszerzaniem otworów drzwiowych skoordynować z zamawianą stolarką i zweryfikować na budowie.

Z uwagi na fakt, iż prace są prowadzone w budynku istniejącym, przed przystąpieniem do robót wykonawca dokona pomiarów „z natury” celem sprawdzenia poziomów i rozpiętości oraz oceny rzeczywistego zakresu robót i weryfikacji z przedmiarem i projektem.

Obszar oddziaływania obiektu budowlanego

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przedmiotowa działka 3788/611 znajduje się na terenie oznaczonym w planie symbolem 24MU-II i jej podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w tym: usługi w formie budynków i lokali użyteczności publicznej.

Planowana inwestycja wpisuje się w przeznaczenie wskazane w MPZP co zostało potwierdzone opinią wydaną przez Burmistrza Czechowic-Dziedzic.

W otoczeniu obiektu budowlanego znajdują się następujące działki: 3788/611, 3788/610, 3788/140, 3788/34 oraz 3788/483.

W obszarze oddziaływania obiektu budowlanego znajduje się działka na której zlokalizowana jest przedmiotowa inwestycja czyli działka nr 3788/611 oraz działka, z której jest bezpośrednio wejście do budynku czyli działka nr 3788/34.

Po przeprowadzeniu analizy oddziaływania obiektu na otoczenie stwierdzono, że:

- Realizowana inwestycja nie wprowadza zmian w istniejącym zagospodarowaniu terenu
- zostały zachowane wymagania dotyczące przesłaniania i zacieniania zgodnie z §13.1 oraz §60 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Sąsiednie działki są zabudowane, jednak planowana inwestycja nie powoduje wykluczenia ani częściowego wykluczenia w zakresie lokalizacji zabudowy lub urządzeń budowlanych. Zacienienie obiektów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie nie wystąpi.
- Została zachowana odległość miejsca gromadzenia odpadów stałych, tj. 3 m od granicy działki i 10 m od okien i drzwi pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi zgodnie z §23.1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- w budynku nie będzie prowadzona działalność emitująca hałas, wibracje, fetor i promieniowanie.

WNIOSKI:

Stwierdza się, że planowana inwestycja ma obszar oddziaływania zamykający się w granicach działek Inwestora tj. . działek nr 3788/611 oraz 3788/34.