

**OPIS TECHNICZNY
DO PROJEKTU BUDOWLANEGO ADAPTACJI
BUDYNKU JACZKÓW 22 NA CELE MIESZKANIOWE**

Inwestor:

Gmina Czarny Bór
ul. XXX-lecia PRL 18
58-379 Czarny Bór

Budowa:

Czarny Bór
ul. Jaczków 22
dz. nr 284/5

1. OPIS OGÓLNY – ZAKRES OGÓLNOBUDOWLANY

Zgodnie z zawartą z inwestorem umową na prace projektowe w opracowaniu użyta została nazwa „adaptacja budynku Jaczków 22 na cele mieszkaniowe”, zakres ten należy jednak rozumieć jako przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku.

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany adaptacji budynku na cele mieszkaniowe. Budynek po byłej świetlicy wiejskiej zlokalizowany jest w Jaczkowie 22, wykonany jest w technologii tradycyjnej, murowanej, powstał w latach 30-tych XX wieku.

Cel i zakres opracowania

Celem opracowania jest realizacja zlecenia inwestora na wykonanie dokumentacji projektowej spełniającej jego potrzeby. Zakres opracowania obejmuje istniejący budynek

Zabudowa istniejąca

Będący przedmiotem opracowania teren znajduje się na działce nr. 284/5. Obejmuje budynek byłej świetlicy wiejskiej, wraz z placem utwardzonym od strony wschodniej. Obecnie teren jest częściowo zabudowany, zagospodarowany i nieogrodzony, znajduje się na nim zbiornik na nieczystości ciekłe, umiejscowiony jest w zachodniej części działki.

Budynek po byłej świetlicy wiejskiej został wybudowany w latach 30-tych XX wieku. Został wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej. Zabudowa na rzucie zbliżona jest do prostokąta o wymiarach 14,81 m x 9,20 m. Budynek jest niepodpiwniczony, dwukondygnacyjny z nieużytkowym strychem. Dach jako drewniany dwuspadowy kryty dachówką betonową, dach posiada dwa okna typu lukarny na połaci wschodniej i zachodniej. Budynek posiada podłużny i poprzeczny układ ścian nośnych, posiada klatkę schodową, zlokalizowaną wewnątrz od strony wschodniej. W budynku po byłej świetlicy wiejskiej na parterze znajdują się pomieszczenia związane z byłą działalnością kulturalną oraz zaplecze sanitarne. Na piętrze I znajdują się pomieszczenia które przeznaczone były dla miejscowego klubu piłkarskiego. Obiekt obecnie nie jest użytkowany. Wejście główne do budynku znajduje się do strony wschodniej. Budynek nie jest obiektem zabytkowym wpisanym ewidencji zabytków.

Forma architektoniczna – stan projektowany

Forma architektoniczna budynku po przeprowadzeniu adaptacji nie ulegnie znacznej zmianie. Ściany zewnętrzne zostaną ocieplone warstwą styropianu gr. 15 cm. Na ścianie wschodniej na poziomie parteru dodane zostanie okno. Na elewacji północnej przewiduje się natomiast zamurowanie otworu okiennego i drzwiowego. Elewacje budynku zostaną odrestaurowane poprzez otynkowanie. Według obowiązującego prawa budowlanego, przedmiotowy budynek kwalifikowany jest jako budynek mieszkalny jednorodzinny. Znajdować się w nim będą dwa lokale mieszkalne na parterze.

Układ konstrukcyjny

Rozwiązania konstrukcyjne zostały opisane w dalszej części opracowania.

Charakterystyka energetyczna

Charakterystyka energetyczna została dołączona w dalszej części dokumentacji.

1.2. Podstawa opracowania

Podstawę podjęcia prac projektowych stanowią:

- Umowa zawarta z Inwestorem na wykonanie prac projektowych,
- Wizja lokalna,
- Mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów projektowych,
- Uchwała nr. XXIX/140/2013 Rady Gminy Czarny Bór z dnia 23 kwietnia 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Witków i Jaczków;
- Uzgodnienia branżowe,
- Obowiązujące normy i normatywy budowlane a w szczególności:
 - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016) (Zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 881, Nr 93, poz. 888 i Nr 96, poz. 959; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 163, poz. 1362 i 1364, Nr 169, poz. 1419; z 2006 r. Nr 12, poz. 63 i Nr 133, poz. 935)
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*. (Dz. U. Nr 75, poz. 690) (Zmiany: Dz. U. z 2003 r. Nr 33, poz. 270 oraz z 2004 r. Nr 109, poz. 1156 oraz późniejsze zmiany)
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (Dz. u. nr 120, poz. 1133 oraz późniejsze zmiany)
 - Rozporządzenie 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
- PN-ISO 129-1997-Rysunek techniczny. Wymiarowanie
- PN-EN ISO 11091 Projekty zagospodarowania terenu
- PN-ISO 9836-1997-Właściwości użytkowe w budownictwie

1.3. Lokalizacja

Teren będący przedmiotem opracowania obejmuje działkę nr 284/5, znajdującą się w Czarnym Borze przy ul. Jaczków 22. Według Uchwały nr. XXIX/140/2013 Rady Gminy Czarny Bór z dnia 23 kwietnia 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Witków i Jaczków, działka na której znajduje się istniejący budynek posiada symbol U1 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług, przeznaczenie dopuszczalne; zieleni urządzona, zabudowa mieszkaniowa.

1.4. Projektowane zagospodarowanie terenu

W ramach adaptacji budynku na cele mieszkalne projektuje się również elementy zagospodarowania terenu. Od strony wschodniej przy istniejącym utwardzonym placu projektuje się miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w tym dla osób niepełnosprawnych, komórkę na węgiel oraz plac gospodarczy w odpowiedniej odległości od budynku. Ze względu na ocieplenie ścian zewnętrznych budynku styropianem gr. 15 cm, zwiększą się jego gabaryty zewnętrzne a w tym samym jego powierzchnia zabudowy.

1.5. Zgodność inwestycji z MPZP

Przedstawiony projekt adaptacji budynku po byłej świetlicy wiejskiej znajduje się na terenie, który w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, zgodnie z Uchwałą nr. XXIX/140/2013 Rady Gminy Czarny Bór z dnia 23 kwietnia 2013 r. oznaczony jest symbolem U1 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług. Projekt wykazuje zgodność z MPZP.

1.6. Główne parametry budynku przed adaptacją

Gabaryty budynku:	14,81 m x 9,20 m
Ilość klatek schodowych – 1	
Liczba kondygnacji nadziemnych – 2 (parter, poddasze nieużytkowe oraz strych)	
Liczba kondygnacji podziemnych – brak	
Wysokość:	9,46 m
Powierzchnia całkowita:	272,46 m ²
Powierzchnia użytkowa:	194,85 m ²
Kubatura:	970,00 m ³
Powierzchnia zabudowy:	136,23 m ²

1.7. Główne parametry budynku po adaptacji

Gabaryty budynku:	15,11 m x 9,50 m
Ilość klatek schodowych – 1	
Liczba kondygnacji nadziemnych – 2 (parter, poddasze nieużytkowe oraz strych)	
Liczba kondygnacji podziemnych – brak	
Max. wysokość:	9,46 m
Powierzchnia całkowita:	282,56 m ²
Powierzchnia użytkowa:	191,84 m ²
Kubatura:	1006,00 m ³
Powierzchnia zabudowy:	143,56 m ²
Powierzchnia użytkowa parteru:	120,76 m ²

1.8. Zakres głównych prac związanych z adaptacją budynku

- Zamurowanie otworów zewnętrznych, okiennego i drzwiowego na parterze
- Zamurowania we wskazanych miejscach na rysunkach
- Montaż nowych okien na parterze
- Demontaż starych schodów drewnianych
- Budowa nowych schodów konstrukcji żelbetowej
- Izolacja termiczna budynku
- Izolacja przeciwwilgociowa ścian fundamentowych
- Ułożenie nowej izolacji poziomej w obrysie ścian fundamentowych
- Budowa drenażu opaskowego po obwodzie budynku
- Ocieplenie stropu nad parterem
- Wyburzenie poszczególnych ścianek działowych
- Wymiana instalacji elektrycznej, wod.-kan. i C.O.
- Murowanie dwóch nowych kominów
- Wymiana podłogi na gruncie

1.9. Infrastruktura techniczna

Budynek wyposażony będzie w następujące instalacje:

- energii elektrycznej
- zimnej wody - z miejskiej sieci wodociągowej
- woda ciepła – będzie wytwarzana miejscowo, przewidziano podgrzewacze elektryczne z zasobnikiem 80 l.
- kanalizacja sanitarna – ścieki odprowadzane do bezodpływowego zbiornika na nieczystości
- c. o. – każde osobno dla dwóch mieszkań, ogrzewanie za pomocą pieca węglowego z płaszczem wodnym.
- instalacja odgromowa
- instalacja teletechniczne, multimedialne

1.10. Warunki gruntowo - wodne i sposób posadowienia

Zgodnie z częścią konstrukcyjną projektu.

2. WARTOŚCI WSPÓŁCZYNNIKA PRZENIKANIA CIEPŁA U

Zgodnie z opracowaniem dołączonym w dalszej części dokumentacji.

2.1.DANE KONSTRUKCYJNO – MATERIAŁOWE

2.2.Ławy fundamentowe

Pod schodami zewnętrznymi projektuje się fundamenty w postaci ław fundamentowych z żelbetu z betonu klasy C20/25 i stal AIIIIN- zgodnie z częścią konstrukcyjną.

2.3.Ściany fundamentowe

Zewnętrzne ściany fundamentowe należy osuszyć, ocieplić i zabezpieczyć przed wilgocią. Przed przystąpieniem do robót związanych z izolowaniem ścian fundamentowych należy odcinkowo od strony zewnętrznej odkopać ściany piwniczne do poziomu ław fundamentowych. Następnie należy usunąć istniejącą izolację przeciwwilgociową i ciepłą oraz skuć tynki zewnętrzne. Kolejnie należy wykonać iniekcję krystaliczną za pomocą odwiertów. Po wykonaniu iniekcji należy przygotować ściany do ponownego izolowania poprzez oczyszczenie i zagruntowanie ścian. Od strony zewnętrznej powierzchnię ścian należy orapować tynkiem cementowym i zabezpieczyć – dwukrotnie izolacją w postaci środka dyspersyjnego na bazie bitumu dostosowanego do montażu styropianu. Izolację pionową wynieść ponad teren na wysokość 30cm. Na zewnątrz na izolację termiczną zastosować membranę – folie kubełkową.

2.4. Konstrukcja ścian działowych

Konstrukcja ścian wewnętrznych działowych wykonana z płyt kartonowo-gipsowych na stelażu stalowym, otynkowane obustronnie tynkiem cementowo - wapiennym gr. 1,5mm, wykończone gładzią wapienną.

2.5. Nadproża

W miejscu nowych i poszerzanych otworów okiennych lub drzwiowych należy stosować nadproża monolityczne o przekroju 25x25 cm oparte na wyrównanej i wypoziomowanej powierzchni ściany. Szczegółowy opis znajduje się w dalszej części opracowania.

2.6. Rdzenie

Pod projektowanymi schodami żelbetowymi projektuje się rdzenie żelbetowe o przekrojach 25x25 cm. Szczegółowy opis znajduje się w dalszej części opracowania.

2.7. Strop nad parterem

Konstrukcję stropu nad parterem stanowią belki drewniane. W projekcie przewiduje się izolację tego stropu. W pierwszej kolejności należy zamocować od spodu do całej konstrukcji belek drewnianych folię paroszczelną. Następnie należy ułożyć od spodu izolację w postaci wełny mineralnej gr. 15 cm pomiędzy belki drewniane, dodatkowo od spodu zamocowana zostanie wełna mineralna gr. 5 cm. Kolejno na wełnę mineralną ponownie zamontować folię paroszczelną. Finalnie należy zamontować płyty GKF na stelażu stalowym o odporności pożarowej EI30. Szczegółowy opis konstrukcji został opisany w dalszej części opracowania.

2.8. Podłoga na gruncie

W budynku na poziomie parteru należy wymienić podłogę na gruncie. Na podsypce piaskowo-żwirowej gr.20cm zagęszczonej mechanicznie wykonać warstwę płyty betonowej. Następnie na foli budowlanej wykonać należy warstwę izolacji termicznej ze styropianu XPS gr.12 cm. Kolejnie wykonać wylewkę cementową gr. 7cm. Jako wykończenie stosować materiały przedstawione w dalszej części opracowania. Szczegółowy opis konstrukcji został opisany w dalszej części opracowania.

2.9. Dach

Konstrukcja dachu nie ulega zmianie.

2.10. Schody wewnętrzne

Schody wewnętrzne w budynku zaprojektowano jako żelbetowe, monolityczne, wykończone płytkami gresowymi przeciwpoślizgowymi.

2.11. Stolarka okienna

Nowoprojektowana stolarka okienna PVC w kolorze białym zbliżonym do RAL 9016 o współczynniku przenikania ciepła $U_o = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$. i izolacyjności akustycznej na poziomie min. 40dB. Dla wszystkich okien na parterze należy zamontować nawiewniki okienne ciśnieniowe o wielkości dostosowanej do kubatury. Szczegółowy opis stolarki opisany został w dalszej części opracowania w zestawieniu stolarki.

2.12. Stolarka drzwiowa

Stolarka drzwiowa zewnętrzna

Drzwi zewnętrzne wejściowe wykonane jako dwuskrzydłowe, drewniane, z naświetlem półokrągłym w kolorze orzechu. W budynku projektuje się wydzielenie pożarowe projektowanej klatki schodowej, w związku z tym projektuje się drzwi aluminiowe o odporności ogniowej EI30, oznaczone na rzucie parteru jako D6.

Stolarka drzwiowa wewnętrzna

Drzwi wewnętrzne wykonane jako drewniane z ościeżnicą stalową regulowaną w kolorze orzechu. W pomieszczeniach sanitarnych skrzydło drzwiowe wykonane z ramiaka świerkowego, wypełnione płytą drażona o gęstości min 600kg/m³, obłożonych obustronnie płytą HDF o grubości min 4mm i wykończonych obustronnie laminatem HPL o gr. 1,2 mm. Przyłga laminowana z trzech stron. Drzwi wyposażone w kratki wentylacyjne w o pow. min 220 cm² z zamkiem łazienkowym. Ościeżnice stalowe regulowane. Szczegółowy opis stolarki opisany został w dalszej części opracowania w zestawieniu stolarki.

2.13. Izolacje przeciwwilgociowe

Projektuje się wykonanie izolacji poziomej wykonanej z warstwy papy izolacyjnej w obrysie ścian fundamentowych – na poziomie -0,20 mierząc od poziomu 0,00 budowy (górna krawędź projektowanego betonu niekonstrukcyjnego). Mury należy rozciąć na pełną szerokość np. piłą diamentową i wsunąć warstwę papy (o pełnej szerokości ściany). Po wykonaniu izolacji poziomej należy przygotować ściany do ponownego izolowania poprzez oczyszczenie i zagruntowanie ścian. Od strony zewnętrznej powierzchnię ścian należy orapować tynkiem cementowym i zabezpieczyć – dwukrotnie izolacją w postaci środka dyspersyjnego na bazie bitumu dostosowanego do montażu styropianu. Izolację pionową wynieść ponad teren na wysokość 30cm. Na zewnątrz na izolację termiczną zastosować membranę – folie kubelkową.

2.14.Ogrzewanie

W obu lokalach na parterze znajdować się będą osobne instalacje centralnego ogrzewania dla każdego z nich. Ogrzewanie za pomocą pieca węglowego z płaszczem wodnym. Posadzka oraz ściany przy piecu wykonane z płytek ceramicznych.

2.15.Kominy

W budynku przewiduje się budowę nowych dwóch kominów spalinowych. Kominy spalinowe wykonane z keramzytobetonach pustaków o wymiarach zewnętrznych 56x40 cm. W celu zapewnienia wentylacji grawitacyjnej zostaną wykorzystane istniejące kanały wentylacyjne. Od stropu nad najwyższą kondygnacją kominy należy ocieplić wełną mineralną o grubości 5 cm i otynkować tynkiem cementowym. Komin zwieńczyć czapą żelbetową gr. 6cm. Przy połaci dachowej należy wykonać obróbkę blacharską stosując blachę tytanowo- cynkowo patynową.

2.16. Wykończenia wewnętrzne i zewnętrzne

2.16.1. Ściany i sufity

Wszystkie ściany w pomieszczeniach na parterze należy otynkować na pełną wysokość tynkiem cementowo-wapiennym. Ściany należy malować farbami emulsyjnymi (oprócz łazienek) zgodnie z częścią rysunkową projektu wykonawczego. Sufity projektuje się z płyt GKF zgodnie z systemem realizacji płyt przeciwpożarowych.

2.16.2.Posadzki

W budynku w holu, komórce i na schodach należy stosować posadzkę z płytek ceramicznych o wymiarach 30x30cm, o gr. 0,8 cm, o 3 klasie ścieralności oraz klasie antypoślizgowości R9. Posadzkę z płytek ceramicznych należy również zastosować przy piecach w mieszkaniach oraz w kuchniach, zgodnie z częścią rysunkową. W pokojach dziennych należy stosować posadzkę pcv.

2.16.3. Wykończenie elewacji

Jako wykończenie elewacji należy stosować tynk zewnętrzny - cienkowarstwowy silikonowy gładki o granulacji 0,5mm barwiony w masie w kolorze kremowym, zbliżony do RAL 1015. W części cokołowej zastosować tynk silikatowy gr.1,5mm w kolorze ciemno szarym zbliżonym do do RAL 7016. Kolorystyka zgodnie z rysunkiem elewacji.

2.16.4. Parapety

Parapety zewnętrzne z blachy zwykłej gr. 1mm przed malowaniem proszkowym zabezpieczone antykorozyjnie poprzez ocynkowanie ogniowe. Parapety w kolorze szarym zbliżonym do RAL 7016.

2.16.5. Obróbki blacharskie

- Obróbki blacharskie - z blachy tytanowo - cynkowo patynowanej w kolorze szarym zbliżonym do RAL 7016. Obróbki zastosować przy okapie od strony północnej i południowej ze względu na izolację termiczną. Obróbkę wykonać również w rejonie wyjścia kominów ponad połąć dachu.

2.16.6. Balustrady

Balustrady przy schodach wewnętrznych zaprojektowano jako stalowe malowane proszkowo w kolorze szarym zbliżonym do RAL 7038.

3.15.6 Rynny i rury spustowe
Rynny, rury spustowe PCV, oraz pas nadrynnowy – z blachy tytanowo-cynkowej patynowanej w kolorze szarym zbliżonym do RAL 7016.

3. OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA

Ochrona przeciwpożarowa przedstawiona jest w dalszej części opracowania.

4. WYMAGANIA TECHNICZNO-BUDOWLANE I INSTALACYJNE DLA POMIESZCZEŃ

- Posadzki w korytarzach, na klatkach schodowych, komórce, kuchniach, łazienkach i w rejonie pieca – wykonane jako zmywalne, gładkie (nie śliskie min. R10), nie nasiąkliwe i trudnościieralne.
- Na obrzeżach posadzek wykonane zostaną cokoliki z materiału posadzki i szczelnie do niej przylegające (wysokość cokolików – 8cm).
- W łazienkach powierzchnia ścian zmywalna na pełną wysokość pomieszczeń.
- W przedsionkach wejściowych i korytarzach wysokość sufitu nie mniejsza niż 2,5m.
- Oświetlenie sztuczne - natężenie oświetlenia w pomieszczeniach rozbudowy przyjęto w/g wskazań normatywnych.
- Ogrzewanie – W każdym mieszkaniu projektuje się piec węglowy z płaszczem wodnym służący do ogrzewania mieszkań w taki sposób, aby temperatura obliczeniowa posiadała wartości zgodnie z PN-82/B-02402.
- Wentylacja – we wszystkich pomieszczeniach wymagających wentylacji projektuje się wentylację grawitacyjną.
- Posadzka na schodach przy wejściach do budynku wykonana z płytek gresowych.

5. CHARAKTERYSTYKA EKOLOGICZNA, WPŁYW OBIEKTU BUDOWLANEGO NA ŚRODOWISKO NATURALNE

Uciążliwość dla otoczenia :

Rodzaj, skala i forma planowanego przedsięwzięcia wraz ze stosowaną technologią, ilością wykorzystywanych surowców, wody i energii a także rodzajem i ilością zanieczyszczeń nie kwalifikują przedmiotowego obiektu do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko. Nie przewiduje się negatywnego oddziaływania projektowanego obiektu na środowisko naturalne, zdrowie ludzi oraz budynki sąsiednie zarówno w procesie jego wznoszenia oraz późniejszego użytkowania.

Ochrona wód:

Budowa zasilana będzie w wodę pitną z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki sanitarne bytowo-gospodarcze z części istniejącej i projektowanej zostaną odprowadzane do zbiornika na nieczystości. Wody opadowe istniejącego dachu oraz utwardzonych powierzchni działki a także z projektowanego dachu odprowadzone zostaną do projektowanego dołu chłonnego.

Emisja zanieczyszczeń.

Skala przedsięwzięcia oraz zastosowane technologie w tym sposób ogrzewania węglowego. Za pomocą węgla uzdatnianego który nie wytwarza smogu nie powoduje, zagrożenia związanego z emisją pyłów, zapachów, bądź płynów wpływających negatywnie na środowisko naturalne.

Odpady stałe

Głównie odpady komunalne gromadzone są w kontenerach zewnętrznych na wydzielonym nowoprojektowanym placu gospodarczym. Odpady odbierane będą, jak dotychczas przez działającą na terenie gminy firmę komunalną. W rejonie zaplecza przewiduje się pomieszczenia na odpady dostępne tylko z zewnątrz.

Ochrona klimatu akustycznego

Zainstalowane w budynku urządzenia nie emitują hałasu wykraczającego poza budynek.

Ochrona drzewostanu.

Podczas realizacji niniejszej inwestycji nie przewiduje się konieczności wycinki istniejących drzew.

6. UWAGI KOŃCOWE

– Wszystkie prace należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, BHP, Polskimi Normami oraz „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót”.

– Do odbioru końcowego Wykonawca jest zobowiązany przygotować następujące dokumenty:

- atesty i certyfikaty na stosowane rozwiązania techniczne i materiały;
- oświadczenie o zgodności wykonania robót z dostarczoną dokumentacją techniczną i warunkami umowy oraz uporządkowaniu placu budowy.

.....

(projektował)