

KARTA TYTUŁOWA

Rodzaj opracowania **PROJEKT BUDOWLANY**

Nazwa opracowania **ADAPTACJA PARTERU W BUDYNKU SZKOLNYM Z
PRZEZNACZENIEM NA MIESZKANIA SOCJALNE**

Adres obiektu **STOGI 14, GM. MALBORK,
DZIAŁKA NR 76/7**

Inwestor **URZĄD GMINY W MALBORKU
UL. CEGLANA 7, 82-200 MALBORK**

Opracowała: **inż. Halina Wnuk**

Data opracowania: **lipiec 2008r.**

ZAWARTOŚĆ TECZKI:

1. Opis techniczny
2. Uprawnienia i zaświadczenie Izby
3. Oświadczenie o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane
4. Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego Nr 18/2008 z dnia 12.03.2008r.
wydana przez Wójta Gminy Malbork
5. Opinia Kominiarska nr 21/01/2008 z dnia 7.01.2008r.
6. Rysunki:

Rys. Nr 1 Plan sytuacyjny skala 1:100

Rys. Nr 2 Rzut parteru skala 1:100

Rys. Nr 3 Rzut parteru-wyburzenia i zamurowania skala 1:100

Rys. Nr 4 Nadproże skala 1:50

Rys. Nr 5 Elewacja północna i zachodnia skala 1:100

Rys. Nr 6 Elewacja południowa i wschodnia skala 1:100

Inwentaryzacja

Rys. Nr 7 Rzut parteru skala 1:100

Rys. Nr 8 Rzut dachu skala 1:100

Rys. Nr 9 Elewacja północna i zachodnia skala 1:100

Rys. Nr 10 Elewacja południowa i wschodnia skala 1:100

7. Serwis zdjęciowy – elewacje

Fot. Nr 1: Widok elewacji od strony północnej.

Fot. Nr 2: Widok elewacji od strony zachodniej.

Fot. Nr 3: Widok elewacji od strony południowej.

Fot. Nr 4: Widok elewacji od strony wschodniej.

OPIS TECHNICZNY

do projektu budowlanego adaptacji parteru w dawnym budynku szkolnym z przeznaczeniem na mieszkania socjalne w miejscowości Stogi

Inwestor: **URZĄD GMINY W MALBORKU**
UL. CEGLANA 7, 82-200 MALBORK

Adres budowy: STOGI 14, GM. MALBORK
DZIAŁKA NR 76/7

1. Podstawa opracowania

- Zlecenie i uzgodnienie z inwestorem
- Wizja lokalna w terenie i inwentaryzacja
- Opinia Kominiarska Nr 21/01/2008 z dn. 27.01.2008r.
- Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego Nr 18/2008 z dnia 12.03.2008r. wydana przez Wójta Gminy Malbork
- Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:1000

2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest przebudowa parteru dawnego budynku szkolnego i adaptowanie go na mieszkania socjalne. Na poddaszu znajdują się dwa odrębne lokale mieszkalne.

W wyniku przebudowy powstanie 7 wydzielonych mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 294,23 m². Pięć lokali wyposażonych będzie w odrębne wejścia do budynku, a do dwóch lokali wejście będzie z istniejącej klatki schodowej. Każdy lokal mieszkalny składa się z pokoju, kuchni i łazienki.

Budynek znajduje się w Stogach, Gm. Malbork, na działce Nr 76/7, w strefie skupionej zabudowy wsi Stogi. W najbliższym sąsiedztwie znajdują się zabudowania ochotniczej straży pożarnej, a w dalszym działki zabudowy mieszkalnej i zagrodowej oraz tereny użytkowane rolniczo. Działka posiada dostęp do drogi publicznej - skomunikowana jest z drogą powiatową za pośrednictwem istniejących dwóch wjazdów. Budynek usytuowany jest ścianą szczytową

równoległe do drogi powiatowej.

Przed budynkiem urządzony jest plac o nawierzchni betonowej. Obiekt wyposażony jest w infrastrukturę techniczną: przyłącze wodociągowe, sanitarne (ścieki odprowadzone do zbiornika bezodpływowego) oraz energetyczne.

Budynek stanowi własność Inwestora.

3. Dane techniczne istniejącego budynku.

- powierzchnia zabudowy - 373,32 m²
- powierzchnia użytkowa - 312,69 m²
- wysokość budynku do kalenicy - 8,50 m
- wysokość istn. pom. mieszkalnych - 3,02 m – 3,49 m

Wykaz istniejących pomieszczeń na parterze:

1	WIATROŁAP	3,56 m ²
2	SZATNIA	9,74 m ²
3	SZATNIA	9,74 m ²
4	SALA LEKCYJNA	36,85 m ²
5	SALA LEKCYJNA	41,34 m ²
6	POMIESZCZENIE GOSP.	9,53 m ²
7	MAGAZYN	2,57 m ²
8	KLATKA SCHODOWA	10,21 m ²
9	POMIESZ. BIUROWE	11,73 m ²
10	WC	12,61 m ²
11	WC	12,04 m ²
12	SALA LEKCYJNA	41,22 m ²
13	SALA LEKCYJNA	36,97 m ²
14	HOL	74,58 m ²
R a z e m		312,69 m²

4. Dane techniczne budynku po przebudowie

- powierzchnia użytkowa parteru - 294,23 m²
- wysokość pomieszczeń - 3,00 m

Wykaz projektowanych pomieszczeń na parterze:

MIESZKANIE 1 i 7		
1.1	KUCHNIA	11,75 m ²
1.2	POKÓJ	20,78 m ²
1.3	ŁAZIENKA	4,77 m ²
1.4	WIATROŁAP-PRZEDPOKÓJ	2,40 m ²
R A Z E M		39,70 m²

MIESZKANIE 2 i 6		
2.1	KUCHNIA	8,88 m ²
2.2	POKÓJ	19,48 m ²
2.3	ŁAZIENKA	4,77 m ²
2.4	WIATROŁAP-PRZEDPOKÓJ	2,40 m ²
R A Z E M		35,53 m²

MIESZKANIE 3		
3.1	KUCHNIA	11,73 m ²
3.2	POKÓJ	20,43 m ²
3.3	ŁAZIENKA	4,95 m ²
R A Z E M		37,11 m²

MIESZKANIE 4		
4.1	KUCHNIA	13,12 m ²
4.2	POKÓJ	22,07 m ²
4.3	ŁAZIENKA	6,48 m ²
4.4	WIATROŁAP-PRZEDPOKÓJ	6,97 m ²
4.5	GARDEROBA	6,30 m ²
R A Z E M		54,94 m²

MIESZKANIE 5		
1.1	KUCHNIA	12,26 m ²
1.2	POKÓJ	34,36 m ²
1.3	ŁAZIENKA	5,10 m ²
R A Z E M		51,72 m²

5. Opis stanu istniejącego i ocena techniczna budynku

5.1. Opis ogólny. Budynek będący przedmiotem opracowania jest budynkiem dwukondygnacyjnym bez podpiwniczenia. W parterze obiektu usytuowane są sale lekcyjne oraz sanitariaty szkolne, w poddaszu znajdują się lokale mieszkalne.

Budynek posiada dwa wejścia. Jedno wejście usytuowane jest w ścianie północnej podłużnej, prowadzi na klatkę schodową do mieszkań w poddaszu użytkowym. Drugie wejście usytuowane jest w ścianie południowej i prowadzi do sal szkolnych w parterze.

Bryła główna przykryta dachem wielospadowym pokrytym eternitem. Budynek posiada istniejącą instalację wod-kan., elektryczną oraz ogrzewanie piecowe, na piętrze w istniejących lokalach mieszkalnych ogrzewanie etażowe. Budynek jest w stanie technicznym zadowalającym. Podczas oględzin budynku nie stwierdzono zarysowań ścian oraz ugięć

stropu wpływających na jakość konstrukcji, występują jedynie spękania tynku i zawilgocenia ścian przy podłodze, miejscami sięgające do wysokości 1 m, co powoduje zmurszenie i odpadanie tynku. Zużyta izolacja pozioma i pionowa powoduje również miejscami zniszczenie tynku zewnętrznego i jego odpadanie. Na to zjawisko ma również wpływ częściowy brak opaski wokół budynku i jego niewłaściwy spadek od obiektu.

Z uwagi na występujący różny poziom posadzek w poszczególnych pomieszczeniach (nałożone zostały dodatkowe warstwy podłóg w trakcie eksploatacji) podłóżę należy wyrównać poprzez usunięcie dodatkowych warstw i położyć nowe podłogi, po wykonanej wcześniej izolacji poziomej, przeciwwilgociowej i termicznej (styropian) oraz wylewki betonowej.

5.2. Technologia wykonania tradycyjna.

5.3. Ściany zewnętrzne - murowane z cegły, o grubości wraz z tynkiem - 41 cm; bez znaczniejszych uszkodzeń murów, z miejscowymi zawilgoczeniami w strefie przypodłogowej, z rozległymi ubytkami tynków. Stan techniczny ścian zewnętrznych parteru wskazuje na zużycie techniczne izolacji poziomej i pionowej – **stan średni**;

Uwaga: Ściany zewnętrzne wymagają docieplenia styropianem w celu spełnienia wymogów izolacyjności cieplnej.

Ściany wewnętrzne - murowane z cegły o grubości 25cm i 12 cm, bez widocznych uszkodzeń murów, z ubytkami tynków i zmurszeń – **stan zadowalający**.

5.4. Podłogi: Posadzki w pomieszczeniach parteru – drewniane, PCV i z lastryka, bez dostatecznej izolacji przeciwwilgociowej i termicznej, zużyte technicznie – **stan zły**.

5.5. Stolarka w parterze: okienna i drzwiowa – drewniana w znacznym stopniu zużyta technicznie – **stan zły**.

5.6. Nadproża nad otworami okiennymi istniejące – **stan dobry**.

5.7. Strop nad parterem drewniany – **stan dobry**.

5.8. Dach stromy wielospadowy, o konstrukcji drewnianej - płaszczyzny połaci dachu równe, kalenica prosta - **stan zadowalający**.

5.9. Pokrycie dachu - eternitem falistym bez widocznych uszkodzeń – **stan średni**.

Uwaga: Należy zaplanować wymianę pokrycia dachu na blachodachówkę.

5.10. Ocena techniczna. Podczas oględzin budynku stwierdzono dobry stan techniczny.

Elementy konstrukcyjne obiektu są w dobrym stanie technicznym i budynek w nadaje się do rozbudowy.

6. Opis robót budowlanych w lokalu.

- 6.1.** Wykonanie otworów drzwiowych w istniejących ścianach szczytowych, łącznie 4 szt., w tym 2 otwory drzwiowe w miejscu okien oraz wykonanie dwóch nowych otworów okiennych oraz powiększenie dwóch istniejących otworów okiennych w ścianach podłużnych. W ścianach wewnętrznych wykonać dwa otwory drzwiowe oraz jedno nadproże w celu połączenia dwóch pomieszczeń. Nowe otwory należy przesklepić nadprożami stalowymi z ceownika 140.
- 6.2.** Zamurowanie otworów drzwiowych wewnętrznych zgodnie z projektowaną funkcją.
- 6.3.** Rozebranie ścianek działowych w węzłach sanitarnych.
- 6.4.** Postawienie nowych ścianek wewnętrznych w obrębie poszczególnych lokali mieszkalnych z płyt gipsowych-kartonowych mocowanych do lekkich konstrukcji metalowych. Ścianę wewnętrzną oddzielającą lokal nr 4 od lokalu nr 5 należy wykonać jako murowaną z cegły, o grubości 25 cm lub gazobetonu, posadowioną na ławie fundamentowej betonowej z betonu C16/20, zbrojonej konstrukcyjnie 4Ø12. W miejscu wyburzonej ściany o gr. 25 cm w mieszkaniu nr 3, należy wykonać podciąg stalowy. Istniejące ściany działowe wewnętrzne przewidziane do wyburzenia oraz istniejące otwory drzwiowe w ścianach wewnętrznych przewidziane do zamurowania szczegółowo przedstawiono w części graficznej (Rys. nr 3).
- 6.5.** Rozebranie pieców i wykonanie instalacji c.o. (etażowe) odrębnie w każdym lokalu.
- 6.6.** Zdjęcie glazury i terakoty w węzłach sanitarnych oraz rozebranie okładzin ściennych i stelaży w pozostałych pomieszczeniach.
- 6.7.** Skucie starego tynku w miejscach przebarwień ściany, zabezpieczenie ściany preparatem antygrzybiczym i nałożenie nowego tynku.
- 6.8.** Wymiana stolarki okiennej na drewnianą lub PCV.
- 6.9.** Wymiana stolarki drzwiowej: wewnętrznej – drzwi płycinowe (do łazienek z kratką nawiewną) oraz zewnętrznej – drzwi dźwiękoszczelne z izolacją termiczną.
- 6.10.** Wykonanie nowych okładzin ściennych (tynki cementowo-wapienne, płyty kartonowo-gipsowe glazura).
- 6.11.** Wykonanie nowych posadzek: należy wykonać warstwę wyrównawczą betonową gr.5cm, ocieploną warstwą styropianu gr. 5 cm, z izolacją przeciwwilgociową z papy. Posadzki wykończyć w pokojach wykładziną PCV, a w wiatrołapach, kuchniach i łazienkach płytkami ceramicznymi.
- 6.12.** Demontaż armatury i przyborów sanitarnych w węzłach sanitarnych oraz montaż nowych w łazienkach i kuchniach w poszczególnych lokalach. Włączenie kanalizacji z przyborów do istniejącej instalacji wewnętrznej.
- 6.13.** Malowanie ścian i sufitów farbą emulsyjną.

- 6.14. Ściany zewnętrzne** należy wyremontować- wykonać izolację poziomą i pionową, docieplić płytami styropianowymi o gr.10 cm i położyć tynk strukturalny.
- 6.15.** Uzupełnić chodnik wokół budynku stanowiący jednocześnie jego opaskę, istniejący chodnik naprawić, zachowując odpowiedni spadek w celu zabezpieczenia przed podsiąkaniem ścian. Wykonać podesty przy drzwiach wejściowych do budynku.

7. Instalacje wewnętrzne

- 7.1. Instalacja wodociągowa** – Dla każdego lokalu mieszkalnego zamontować odrębne wodomierze. Do pomiaru poboru wody zastosować jednostrumieniowe, suchobieżne z opcją do zdalnego odczytu, produkcji Sensus Metering Systems.
- 7.2. Instalacja sanitarna** – odprowadzenie kanalizacji z projektowanych przyborów sanitarnych włączyć do istniejącej wewnętrznej kanalizacji sanitarnej, podłączonej do zbiornika bezodpływowego.
- 7.3. Instalacja elektryczna** – istniejąca, do rozbudowy i modernizacji wg odrębnego opracowania. Modernizowany budynek zasilany jest poprzez stojak dachowy przyłączem napowietrznym Al. 4x16mm² z najbliższego słupa linii napowietrznej. Każde mieszkanie powinno być wyposażone w odrębne szafki pomiarowe, zainstalowane na klatce schodowej na parterze, tj. przy wejściu od istniejących mieszkań na poddaszu.
- 7.3. Wody opadowe** – na teren.
- 7.4. Wentylacja** – istniejąca grawitacyjna

8. Elementy zagospodarowania.

- 8.1. Ogrodzenie** – istniejące.
- 8.2. Droga dojazdowa** – istniejąca
- 8.3. Chodnik** – istniejące , częściowo do rozbudowy w celu zapewnienia dojścia do projektowanych wejść do poszczególnych lokali mieszkalnych.
- 8.4. Zieleń działki** – istniejąca.
- 8.5. Składowanie śmieci** - do istniejącego pojemnika kubłowego na posesji.

9. Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia

W modernizowanym obiekcie w częściach przebudowywanych konstrukcję nośną stanowią

elementy: żelbetowe (strop nad parterem), drewniane (stropodach, więźba dachowa), z cegły (ściany zewnętrzne i wewnętrzne)

Przebudowywany obiekt jest niepodpiwniczony z poddaszem użytkowym, z dachem wielospadowy kryty eternitem.

W istniejącym lokalu wystąpią roboty budowlane związane z wykonaniem otworów w ścianach zewnętrznych i wewnętrznych, wykonaniu nowych ścianek działowych o konstrukcji lekkiej z płyt G-K.

Elementem konstrukcyjnym nad otworami są nadproża stalowe. Wszelkie roboty występują poniżej wysokości - max. 3,5m.

Zgodnie z art. 21a Prawa Budowlanego kierownik tej budowy nie jest zobowiązany do sporządzenia przed rozpoczęciem budowy planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Formę i celowość planu określa Prawo Budowlane oraz stosowne rozporządzenia Ministra Infrastruktury.

Projektowana inwestycja jest o następującej specyfice:

- roboty budowlane prowadzone będą w przestrzeni zamkniętej, nie będzie wykopów ani placu budowy.
- budowa nie zaingeruje w komunikację wewnętrzną mieszkańców obiektu

Uwagi dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia:

- Prace wykonywać w sposób zapewniający bezpieczeństwo pracownikom i współmieszkańcom
- Usuwać na bieżąco gruz i odpadki budowlane, nie tarasować przejść publicznych
- Otwory w ścianie nośnej wykonać w obecności kierownika.

Na budowie nie przewiduje się działania substancji chemicznych, biologicznie czynnych i wytwarzających promieniowanie jonizujące zagrażające bezpieczeństwu i zdrowiu ludzi. Na omawianej budowie nie występują inne zagrożenia.

10. Oświadczenie projektanta:

Oświadczam, że projekt budowlany został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami i wiedzą techniczną.

Opracowała:

inż. Halina Wnuk