

**PROJEKT REMONTU BUDYNKU
PRZY UL.ŚW. JADWIGI 1
W MIEJSCOWOŚCI WLEŃ
ZWIĄZANY Z REWITALIZACJĄ**

Lokalizacja:
59-610 Wleń, ul. Św. Jadwigi 1
kat. obiektu VIII
dz. nr 50/22 i 50/29

Inwestor:
Gmina Wleń
Plac Bohaterów Nysy 7
59-610 Wleń

Projekt arch.:
mgr inż. arch. Anna Chaberko – Łuczak
upr. bud. nr 8/SLOKK/13

Projekt konstrukcja:
mgr inż. Michał Wałuski
upr. bud.nr SLK/1478/PWOK/06

Projekt instalacje sanitarne:
tech. bud. Edward Michalik
upr. bud. nr 250/79

Projekt instalacje elektryczne:
mgr inż. Jacek Mańka
upr. bud. nr SLK/5669/PWOE/14

grudzień , 2016 r.

SPIS TREŚCI

I. OPIS TECHNICZNY

1. Dane ogólne	03
2. Przedmiot i zakres opracowania	03
3. Podstawa opracowania	03
4. Stan istniejący budynku	04
5. Projektowane rozwiązania koncepcyjne	05-06
6. Uwagi końcowe	06

II. RYSUNKI I DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA

1. Rzut budynku – inwentaryzacja	skala 1:100
2. Przekrój budynku A-A	skala 1:100
3. Przekrój budynku B-B	skala 1:100
4. Elewacje wsch. i zach.	skala 1:100
5. Elewacje pód. i pón.	skala 1:100
6. Rzut budynku	skala 1:100
7. Rzut dachu	skala 1:100
8. Przekroje a-a i b-b	skala 1:100
9. Elewacje budynku-	skala 1:100

OPIS TECHNICZNY

1. Dane ogólne:

Obiekt: Projekt remontu budynku przy ul. Św. Jadwigi 1 w miejscowości Wleń związany z rewitalizacją , działki 50/22 i 50/29.

Inwestor: Gmina Wleń
Plac Bohaterów Nysy 7, 59-610 Wleń

2. Przedmiot i zakres opracowania

2.1. Przedmiotem opracowania jest projekt remontu budynku przy ul. Św. Jadwigi 1 w miejscowości Wleń związany z rewitalizacją , działki 50/22 i 50/29.

2.2 Zakres opracowania

- rzuty przyziemia i dachu , przekroje, widoki elewacji budynku – inwentaryzacja
- rzuty przyziemia i dachu budynku,
- elewacje budynku

3. Podstawa opracowania

- umowa z Inwestorem
- inwentaryzacja – pomiary i szkice wykonane z natury
- dokumentacja zdjęciowa
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie z dn. 12.04.2002 r.
- Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7.07.1994 r. z późniejszymi zmianami
- Poradnik Inżyniera i Technika Budowlan

4.Stan istniejący

4.1 Stan budynku

Przedmiotowy budynek jest budynkiem parterowy z dachem wielopołaciowym krytym w znacznej części dachówką karpiówką układaną w podwójną koronkę, w pozostałej części dach jest dachem z niewielkim nachyleniem krytym papą.

Budynek ma kształt litery L i składa się z dwóch niezależnych części. Posiada cztery wejścia : dwa wejścia od strony wschodniej, które prowadzą do pomieszczeń toalet – szaleków miejskich. Dwa kolejne wejścia od strony południowej prowadzą do pomieszczeń pełniących rolę użytkową.

Poziom podłogi jest prawie równy z poziomem terenu, różnica poziomów wynosi 2,0 cm.

Budynek od strony zachodniej przylega do granicy działki sąsiedniej. W ścianie od strony zachodniej nie ma otworów drzwiowych ani okiennych.

Wysokość pomieszczeń w części z pomieszczeniami użytkowymi i w pomieszczeniach toalet wynosi 3,00 m . W budynku znajduje się osiem pomieszczeń z czego największe ma powierzchnię 15,30 m², a najmniejsze 2,10 m².

Powierzchnia użytkowa całości wynosi 50,30 m².

W pierwszej części z lokalem użytkowymi w budynku znajdują się trzy pomieszczenia. Do lokalu można wejść z zewnątrz dwoma wejściami. Jedno wejście prowadzi bezpośrednio do największego pomieszczenia w budynku, a drugie do mniejszego, trzecim pomieszczeniem w tej części jest pomieszczenie z wydzielonym WC.

W drugiej części budynku –węższej , również są dwa wejścia. Jedno z nich prowadzi do trzech pomieszczeń niewiadomego przeznaczenia, a drugie przez przedsionek do dwóch pomieszczeń z toaletami.

Dwa z trzech pomieszczeń z toaletami posiadają podłączenie do przewodów wentylacji grawitacyjnej. Wszystkie posiadają instalację wodno – kanalizacyjną.

Z ośmiu pomieszczeń dwa nie mają doświetlenia światłem dziennym.

Wszystkie pomieszczenia posiadają instalację elektryczną i przyłącze energetyczne.

Ściany i sufity wszystkich pomieszczeń wykończone są tynkiem wewnętrznym i powłoką malarską , w łazience i WC ściany i podłogi wykończone są płytkami ceramicznymi do wys.2,00 m.

4.2. Zestawienie podstawowych powierzchni:

Powierzchnia zabudowy	69,14 m ²
Powierzchnia użytkowa	50,30 m ²
Kubatura	207,42 m ³
Ilość pomieszczeń	8

4.3 Zastosowane materiały

- Ściany zewnętrzne wykończone częściowo okładziną z cegły klinkierowej, częściowo okładziną z kamienia –od strony ulicy ,od strony podwórza tynkowane.
- Ściany wewnętrzne murowane z cegły pełnej o grubościach 25 cm, 12 cm
- Posadzki – betonowe z okładziną z płytek ceramicznych

- Okna i witryny –wypełnienia szkłem pojedynczym w stolarce drewnianej oraz zespolonej starego typu
- Drzwi zewnętrzne –drewniane pełne
- Tynki wewnętrzne wapienne i cementowo -wapienne, zewnętrzne cementowo – wapienne

4.4

Ocena stanu technicznego elementów budynku

4.4.1 Ściany zewnętrzne

Ściany zewnętrzne są w dość dobrym stanie technicznym , nie posiadają widocznych śladów wilgoci .

4.4.2

Podł

ogi i posadzki

W pomieszczeniach występują posadzki ceramiczne – płytki podłogowe w dobrym stanie technicznym , bez śladów wilgoci.

4.4.3 Stropy i sufity

Stropy ceramiczne nie wykazują ubytków cegieł ani spękań ponad normatywnych ugięć i ubytków . W ogólnej ocenie – stan techniczny dobry.

4.4.4 Stolarka okienna i drzwiowa

W oknach występuje stolarka drewniana typu zespolonego , w witrynach stała bez elementów rozwieranych i uchylnych, przy witrynie parapet ceramiczny .

Drzwi zewnętrzne –drewniane pełne .

Okna i drzwi zarówno wewnętrzne jak i zewnętrzne nadają się do wymiany.

4.4.5

Okła

dziny ścienne i tynk zewnętrzny

Tynk zewnętrzny nie jest w złym stanie technicznym. Cegły i kamień okładzin ścian zewnętrznych oraz tynk wykazują zwyczajny , związany z wiekiem stopień zużycia .

4.5 Ochrona konserwatorska

Przedmiotowa działka nr 50/22 i 50/29 położona jest w ścisłym centrum miejscowości Wleń, która została wpisana do rejestru zabytków decyzją nr 386/385 z dnia 25.11.1956 r. oraz decyzją nr 833/J z dnia 16.03.1989 r. jako historyczny układ urbanistyczny. Obszar ten podlega ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U z 2024r., poz. 1446) Na wszelkie zamierzenia prowadzone przy budynku dworu oraz na terenie parku należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie.

4.6 Wnioski

W związku z zamierzeniem Inwestora , który chce przekształcić nieużytkowany budynek na budynek użytkowy oraz odnowione i przystosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne toalety publiczne – miejskie , należy zaproponowane

poniższe rozwiązania bezwzględnie zaopiniować przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego konserwatora Zabytków.

5. Stan projektowany

5.1 Zmiany funkcjonalne i aranżacyjne

Ze względu na zmianę sposobu użytkowania budynku przy ul. Św. Jadwigi 1 we Wleniu wprowadza się następujące zmiany.

5.2 Zmiany w przeznaczeniu pomieszczeń: punkt pocztowo - informacyjny

5.2.1 Główna sala obsługi klienta

W związku z zamiarem innego niż dotychczasowe przeznaczenia pomieszczeń użytkowych zachodzi konieczność nowego podziału tej części wnętrza.

W celu uzyskania większej przestrzeni obsługi klienta zakłada się wyburzenie istniejących ścian działowych oraz ściany w głębi lokalu pomiędzy częścią z toaletami , a częścią użytkową.

W założeniach projektowych pomieszczenia o nie wiadomym sposobie użytkowania dzieli się pomiędzy część z szafkami i lokal użytkowy .

Przestrzeń dla personelu obsługującego klienta i sala obsługi podzielone są jedynie blatem z szafkami biurowymi pod spodem przeznaczonym dla dwóch osób personelu.

Aby stworzyć nową przestrzeń , zapewnić odpowiednią ilość światła dziennego doświetla się salę obsługi poprzez wyburzenie części ścian zewnętrznych i zastąpienie ich przeszkleniem stałym z szybą zespoloną – szklenie elewacyjne na pełną wysokość ściany zewnętrznej powoduje, że wnętrze lokalu staje się jasne i połączone z otoczeniem jak również zaprasza do wejścia. W miejscu położenia dotychczasowych ścian projektuje się belkę żelbetową, która podtrzymywać będzie konstrukcję dachu, którego forma nie ulegnie zmianie.

5.2.2 Pomieszczenia socjalne

W uzyskanej przestrzeni w części w głębi lokalu projektuje się toaletę personelu z przedsionkiem otwartym na przestrzeń komunikacyjną , w której urządzono punkt porządkowy ze zlewem na wysokości 30 cm nad posadzką i zamykany roletą oraz otwarty kącik socjalny z blatem kuchennym i zlewem. W tej części znalazło się również miejsce na regał z półkami.

5.2.3 Pomieszczenie magazynowe

W lokalu wydzielono również pomieszczenie pełniące funkcję magazynową, do której projektuje się dostęp odrębnymi drzwiami z zewnątrz budynku. Pomieszczenie

magazynowe dostępne jest zarówno z pomieszczenia obsługi jak i bezpośrednio z zewnątrz budynku.

5.3 Zmiany w pomieszczeniach toalet publicznych – szaletów miejskich

5.3.1 Toaleta dla osób niepełnosprawnych

Projektuje się toaletę dla osób niepełnosprawnych . Pomieszczenie toalety posiadać będzie bezpośrednie wejście z zewnątrz od strony wschodniej i wyposażone będzie w miskę ustępową i umywalkę zamontowane na odpowiedniej wysokości wraz z niezbędnymi uchwytami stałymi i ruchomymi.

5.3.2 Toaleta damska i męska

Toalety posiadają wspólny przedsionek stanowiący wejście z zewnątrz, z którego wchodzi się na prawo do toalety damskiej , na lewo do męskiej.

W toalecie damskiej przez przedsionek z umywalką wchodzi się do części z dwoma kabinami .

W toalecie męskiej za przedsionkiem z umywalką znajduje się jedna kabina i jeden pisuar.

5.4. Zestawienie podstawowych powierzchni:

Sala obsługi klienta	69,14 m ²
Pomieszczenie obsługi	8,00 m ²
Magazyn	3,40 m ²
Pomieszczenie socjal.	3,40 m ²
Korytarz	2,00 m ²
Przedsionek WC	2,00 m ²
WC dla obsługi	2,10 m ²
WC niepełnosprawni	4,60 m ²
Przedsionek WC	2,80 m ²
Przedsionek WC	2,40 m ²
WC dla kobiet	5,70 m ²
WC dla mężczyzn	5,70 m ²
Przedsionek WC	2,40 m ²
SUMA	57,60 m²

5.5 Rozwiązania materiałowe

- **Płytki podłogowe i na ścianę** – gres antypoślizgowy z wykończeniem powierzchni typu STONWORK, matowy ,kolor Beige, o wymiarach 60 cm x 30 cm,
- **Płytki na ścianę** - glazura w kolorze Beige z matowym wykończeniem powierzchni.
- **Listwy przypodłogowe i naścienne**- listwy lub cokoliki gresowe dostosowane do płytek klejone klejami dedykowanymi dla płytek gresowych

- **Klej do płytek** – klej dostosowany do rodzaju płytek

- **Powłoki malarskie** – farba akrylowa

5.6 Przewody wentylacji grawitacyjnej

W związku z wydzieleniem toalety dla osób niepełnosprawnych konieczne było zaprojektowanie przewodu wentylacji grawitacyjnej dla tego pomieszczenia.

Przewód wentylacji grawitacyjnej projektuje się z rur dwuściennych Ø150/225 z blachy ocynkowanej gr. 0,5 mm , ocieplony wełną mineralną hydrofobizowaną.

Pozostałe toalety wykorzystują istniejące kanały wentylacji grawitacyjnej.

5.6.1 Przewody wentylacji grawitacyjnej – montaż i wykonanie

- Przewód wentylacji grawitacyjnej montować w przestrzeni pod sufitem w narożu pomieszczenia, z obudową z płyt GKBi na stelażu stalowym. Po przejściu przez strop wyprowadzić przejściem dachowym ponad dach.

- Przewód zakończyć od strony pomieszczenia kratką wentylacyjną .

- Ponad dachem przewód zakończyć poziomo według normy PN-83/B-03430 i PN-89/B-10425

Odległość przewodu od ścian skorygować na budowie ze względu na rodzaj stropu, ponieważ nie wykonywano odkrywek.

Długości wszystkich przewodów kominowych nie powinny być krótsze niż 2,00 m.

Drzwi do pomieszczeń łazienek należy wyposażyć w dolnej części w kratkę nawiewną o pow. 0,022 m².

5.7 Wykończenie elementów wewnętrznych

5.7.1 Ściany i sufity wewnętrzne

Ściany wewnętrzne istniejące – murowane po skuciu istniejących tynków wykończyć wyprawą tynkarską cementowo – wapienną. Powierzchnie ścian i sufitów pokryć preparatem gruntującym , następnie wykonać na całości gładzie gipsowe i po ponownym gruntowaniu powłoki malarskie z farb akrylowych , w kolorach zgodnych z oczekiwaniami Inwestora.

5.7.2 Ściany wewnętrzne wykonane z płyt GKB

Ściany wydzielające pomieszczenia wykonać zgodnie z technologią na stelażu stalowym przyjmując zasadę, że od strony pomieszczeń tzw. wilgotnych i miejsc , w których podłączone są urządzenia wod.- kan. – ściana wykonana będzie z płyt GKBi , a od strony pozostałych pomieszczeń z płyt GKB. W bezpośrednim sąsiedztwie

urządzeń – umywalki , zlew w pomieszczeniu socjalnym , montujemy płyty GKBi o podwyższonej odporności na wilgoć. W pozostałych przypadkach montujemy płyty GKB, wszystkie o gr. 1,2 cm.

Po montażu płyt wykonać na łączeniach nacięcia w kształcie V i uzupełnić spoiny połączeń szpachlową masą gipsową z włóknami . Po wyrównaniu ścian i wykonaniu gładzi gipsowej powierzchnie zagruntować i pokryć powłoką malarską akrylową.

5.7.3 Ściany murowane

Ściany działowe pomiędzy pomieszczeniami o różnym przeznaczeniu należy wykonać w technice tradycyjnej- murując z cegły pełnej na grubość 12 cm. W pomieszczeniach toalet ściany wykończyć okładziną z płytek ceramicznych ściennych do wysokości 2,0m , a w pozostałych ścianę, przy której zamontowano zlew wykończyć okładziną z płytek ceramicznych po dwóch stronach zlewu na szer. 50 cm i wysokość 2,0 m .

5.7.4 Posadzki

Projektuje się wymianę posadzek. Po uprzednim skuciu istniejących posadzek i usunięciu warstwy płytek ceramicznych i wylewki betonowej należy wykonać nową posadzkę z płytek gresowych na nowej wylewce z warstwą wyrównawczą.

We wszystkich pomieszczeniach przyjmuje się podłogi z płytek ceramicznych, płytki ceramiczne typu gres z wykończeniem antypoślizgowym.

6.0 Stan projektowany elementów konstrukcyjnych budynku

6.1 Remont dachu

Po usunięciu poszycia dachu z dachówki karpiówki i łat drewnianych należy wymienić uszkodzone elementy konstrukcji dachu – krokwie stosując elementy z drewna o przekrojach identycznych z oryginałami. Drewno użyte na elementy konstrukcyjne musi być zabezpieczone bakteriobójczo i grzybobójczo.

Na konstrukcji dachu ułożyć warstwę paro przepuszczalną , nowe łaty drewniane i poszycie z dachówki ceramicznej – karpiówki układanej podwójnie w tzw. koronkę.

Na krawędziach, kalenicy stosować wykończenie gąsiorami, w koszu dachu obróbkę blacharską.

Wykonać obróbki blacharskie z blachy tytan cynk , nowe orynnowanie i rury spustowe z blachy tytan cynk gr. 7 mm.

Z dachu płaskiego usunąć istniejące warstwy poszycia z papy, a następnie po wymianie uszkodzonych elementów konstrukcji i deskowania wykonać poszycie z zastosowaniem styropapy. W związku z niewielką powierzchnią dachu płaskiego nie

zachodzi obawa spękania styropapy , równocześnie uzyskuje się efekt docieplenia pomieszczeń toalet.

6.2 Nadproże

Nadproże nad przesuniętymi otworami okiennymi i drzwiowymi w pomieszczeniach toalet wykonać jako prefabrykowane .

Belkę żelbetową w części lokalu użytkowego wykonać jako podciąg żelbetowy według projektu konstrukcji będącego dalszą częścią niniejszego opracowania.

6.3 Elewacje

Okładziny i tynk zewnętrzny należy skuć z wszystkich elewacji. Po skuciu tynku należy wykonać ewentualną naprawę spękań i zarysowań wszystkich elewacji. Po wyburzeniu części ścian elewacji wyrównać ościeża , powierzchnię ścian oczyścić sprężonym powietrzem , a następnie wykonać warstwę ocieplenia ze styropianu, gr. 15 cm według technologii. Płyty styropianu kleić do ścian, kołkować kołkami w ilości min. 5 szt. / m². Następnie wykonać warstwę kleju zbrojonego siatką i na końcu warstwę tynku cienkowarstwowego mineralnego o uziarnieniu „baranek” i grubości ziarna 1,5 mm.

Na elewacjach zachować drewniane elementy stale , które są związane z krawędzią dachu.

W związku z likwidacją drewnianych zastrzałów wspierających dach projektuje się zastąpienie ich drewnianymi słupami kotwionymi w stopach betonowych.

Projektowane przeszklenia stałe dużych połączeń elewacyjnych wykonać zgodnie z przyjętą przez wykonawcę jedną z dostępnych na rynku nowoczesnych technologii okładzin ściennych szklanych.

7.0 Stolarka okienna i drzwiowa

- Wymienić stolarkę okienną we wszystkich oknach w toaletach na okna z PCV brązowego z zewnątrz i białego od środka , z drewnianą strukturą zewnętrzną.

- Montować okna ze szczelinami nawiewnymi.

- Drzwi zewnętrzne należy wykonać jako drewniane pełne według załączonych rysunków .

Parapety

- Wykonać parapety zewnętrzne w oknach jako wykonane z blachy gr. 7 mm.

- Parapety wewnętrzne wykonać jako białe PCV lub z konglomeratów w kolorze białym.

8.0 Kolorystyka elewacji

Projektuje się kolor elewacji biały w połączeniu ze szkłem i naturalnym drewnem kolorowanym na ciemny brązowy kolor.

Należy bezwzględnie wykonać próby kolorystyczne w obecności przedstawiciela DWKZ i Projektanta.

9.0 Obszar oddziaływania obiektu

Przedmiotowa inwestycja nie spowoduje zmian w ograniczeniach w zagospodarowaniu, w tym zabudowy terenów sąsiednich a tym samym obszar oddziaływania nie wychodzi poza granice nieruchomości, do których Inwestor posiada tytuł prawny.

10.0 Zagadnienia BHP

Praca i użytkowanie projektowanych pomieszczeń nie stwarzają zagrożenia dla życia i zdrowia użytkowników. Wszystkie urządzenia zasilane prądem elektrycznym należy podłączyć do gniazd wtyczkowych z bolcem uziemiającym. Pomieszczenia pracy należy właściwie oświetlić, ogrzać i wentylować.

11.0 Zagadnienia ochrony p. pożarowej

11.1 Przedmiot opracowania i lokalizacja

Przedmiotem projektu jest remont budynku przy ul. Św. Jadwigi 1 w miejscowości Wleń.

11.2 Kategoria zagrożenia

Budynek zakwalifikowany został do kategorii zagrożenia ludzi ZL III. Budynek jest budynkiem niskim, jednokondygnacyjnym i nie jest podpiwniczony.

11.3 Odporność pożarowa

Projektowane pomieszczenia są częścią jednej strefy pożarowej nieprzekraczającej dopuszczalnej powierzchni 8 000 m² oddzielone ścianami murowanymi, budynek posiada stropy ceramiczne.

11.4 Drogi ewakuacyjne

Długość przejść ewakuacyjnych nie przekracza dopuszczalnych 40 m, a dojść 20m.

Drzwi ewakuacyjne otwierają się na zewnątrz.

12.0 Warunki techniczne wykonania robót budowlanych

Wszystkie użyte w procesie budowlanym materiały powinny mieć wszelkie atesty i aprobaty techniczne.

Wszystkie prace budowlane należy przeprowadzić pod nadzorem osoby do tego uprawnionej przez wyspecjalizowaną firmę budowlaną zajmującą się renowacją budynków.

Prace prowadzić zgodnie ze sztuką budowlaną , zatwierdzoną dokumentacją oraz w odpowiednich warunkach atmosferycznych.

Wskazane jest używanie materiałów renowacyjnych pod nadzorem osoby odpowiednio przeszkolonej przez producenta.

Roboty wykonywane w pobliżu linii energetycznej prowadzić wyłącznie pod nadzorem i za zgodą administratora sieci przy wyłączonym napięciu.

Wszystkie prace ziemne prowadzić pod ścisłym nadzorem osób upoważnionych, w szczególności Inspektorem Nadzoru Inwestorskiego.

13.0 Uwagi końcowe

Wszystkie zaproponowane powyżej rozwiązania muszą być bezwzględnie zaopiniowane przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Wszystkie roboty prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami BHP zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy wykonaniu robót budowlano-montażowych i rozbiórkowych (Dz.U. Nr 47 z 2003r, poz. 401) oraz w sposób nieuciążliwy dla właścicieli

Wszystkie wymiary podane w projekcie sprawdzić na budowie przed zamówieniem materiału.

Stosować wyłącznie materiały dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie lub w przypadku materiałów niestandardowych, posiadające normy zakładowe odpowiadające Polskiej Normie.

Wszelkie prace prowadzić pod nadzorem osób posiadających odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia budowlane.

Podczas realizacji inwestycji, w razie uzasadnionej konieczności prowadzenia robót w rozbieżności z przyjętymi założeniami projektowymi, niezwłocznie skontaktować się z projektantem w celu dokonania niezbędnych korekt.

Po zakończeniu prac montażowych i terenowych, teren w obrębie budowy należy uporządkować

Wszystkie projekty branżowe należy traktować łącznie

Grudzień, 2016 r.