

OPIS TECHNICZNY

Przebudowa budynku mieszkalno – usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania pomieszczeń usługowych na pomieszczenia mieszkalne przy ul. Bohaterów Monte Cassino 6-14 w Oświęcimiu.

1. Przedmiot inwestycji.

Przedmiotem inwestycji jest Przebudowa budynku mieszkalno – usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania pomieszczeń usługowych na pomieszczenia mieszkalne przy ul. Bohaterów Monte Cassino 6-14 w Oświęcimiu. Inwestycja zlokalizowana jest przy ul. Bohaterów Monte Cassino 6-14 na działkach o numerach ewidencyjnych 2006/345, 2006/1012 obręb: Nr 0001, Oświęcim, jednostka ewidencyjna: 121301_1, Oświęcim – miasto.

2. Przeznaczenie i program użytkowy obiektu budowlanego.

Przedmiotowy obiekt jest budynkiem mieszkalno – usługowym. Budynek składa się z trzech segmentów (segment środkowy i dwa segmenty boczne). Budynek na rzucie w kształcie litery U. Obiekt posiada 50 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal usługowy (22 lokale mieszkalne w segmencie bocznym – zachodnim /klatka nr 6 – 11 lokali mieszkalnych; klatka nr 8 – 11 lokali mieszkalnych/, 10 lokali mieszkalnych w segmencie bocznym – wschodnim /klatka nr 14/, 18 lokali mieszkalnych w segmencie środkowym /klatka nr 10 – 9 lokali mieszkalnych; klatka nr 12 – 9 lokali mieszkalnych/ 1 lokal usługowy w segmencie środkowym). Główne wejście do lokalu usługowego znajduje się na elewacji tylnej południowej od strony drogi miejskiej ul. Mikołaja Kopernika.

Budynek jest w całości podpiwniczony, posiada kondygnację parteru, I i II piętra oraz poddasza. Na kondygnacji piwnicy znajdują się pomieszczenia piwniczne przynależne do lokali mieszkalnych oraz pomieszczenia techniczne.

Przedmiotowy budynek usytuowany jest u zbiegu ulicy Bohaterów Monte Cassino z ulicą Sobieskiego. Jest obiektem o rozbudowanej bryle. Elewacja posiada zdobienia. Komunikacja między piętrami odbywa się za pomocą wewnętrznych klatek schodowych.

Budynek posiada następujące instalacje wewnętrzne:

- wodociągowa;
- kanalizacyjna sanitarna i deszczowa;
- elektroenergetyczna,
- centralnego ogrzewania,
- gazowa,
- teletechniczna.

2.1. Charakterystyczne parametry techniczne obiektu.

Charakterystyczne parametry techniczne budynku zostały określone na podstawie Polskiej Normy PN – ISO 9836: 1997 “Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.

Zestawienie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych budynku:

- | | |
|--|-------------------------|
| • Powierzchnia zabudowy: | ~934,00m ² |
| • Powierzchnia użytkowa budynku (część mieszkalna): | 2118,62m ² |
| • Powierzchnia użytkowa budynku (część usługowa): | 209,31m ² |
| • Powierzchnia użytkowa budynku (część mieszkalna + usługowa): | 2327,93m ² |
| • Powierzchnia użytkowa części wspólnych: | 933,26m ² |
| • Powierzchnia użytkowa pomieszczeń piwnicznych: | 306,41m ² |
| • Kubatura budynku brutto: | ~15000,00m ³ |
| • Wysokość budynku: | 15.65m |
| • Ilość lokali mieszkalnych: | 50 |
| • Ilość lokali usługowych: | 1 |

3. Forma architektoniczna i funkcja obiektu budowlanego.

Przedmiotowy budynek jest obiektem wolnostojącym znajdującym się w obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Przedmiotowy obiekt swoją formą i gabarytami nawiązuje do istniejących budynków sąsiednich i wpisuje się harmonijnie w tradycyjną architekturę Oświęcimia.

Budynek o regularnym układzie otworów okiennych, przekryty dachem wielospadowym. Bryła budynku tradycyjna.

Obiekt wybudowany został w latach w roku 1955.

Przedmiotowy budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków oraz nie podlega ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3.1. Sposób dostosowania do krajobrazu i otaczającej zabudowy.

Bryła budynku nawiązuje swoją architekturą do budynków usytuowanych na sąsiednich działkach. Obiekt wybudowany został w latach w roku 1955.

3.2. Spełnienie wymagań o których mowa w art. 5 ust. 1 Prawa Budowlanego.

Roboty budowlane istniejącego budynku zaprojektowano zgodnie ze sztuką budowlaną i z zasadami wiedzy technicznej.

Zastosowanie przez inwestora zalecanych w projekcie materiałów budowlanych, zarówno konstrukcyjnych jak i wykończeniowych, posiadających odpowiednie atesty i oznaczonych symbolem dopuszczenia do użytkowania w budownictwie "B" i "CE" oraz wykonywanie robót budowlanych zgodnie z technologią i w odpowiedniej kolejności, zapewnia:

a) Spełnienie wymagań podstawowych takich jak:

- bezpieczeństwo konstrukcji;
- bezpieczeństwo pożarowe;
- bezpieczeństwo użytkowania;
- odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne oraz ochrony środowiska;
- ochrona przed hałasem i drganiami;
- oszczędność energii i odpowiednia izolacyjność cieplna przegród.

b) Warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu w zakresie zaopatrzenia w media oraz usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów.

c) Możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego.

d) Warunki BHP.

4. Rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe.

4.1. Rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe projektowanych elementów obiektu:

- projektowane wypełnienie ścian działowych – typowe materiały budowlane przeznaczone do wznoszenia ścian działowych np. cegła ceramiczna pełna, pustak ceramiczny, bloczek z betonu komórkowego o grubościach od 11,5cm do 12cm o wytrzymałości na ściskanie min. 3 MPa;
- projektowane ściany konstrukcyjne – typowe materiały budowlane przeznaczone do wznoszenia ścian konstrukcyjnych np. cegła ceramiczna pełna, pustak ceramiczny, bloczek z betonu komórkowego o grubościach od 24cm do 38cm o wytrzymałości na ściskanie min. 2,5 MPa.
- projektowane belki – żelbetowe;
- projektowane nadproża w ścianach konstrukcyjnych – belki stalowe;
- projektowane nadproża w ścianach działowych – typowe materiały budowlane przeznaczone do wykonywania nadproży w ścianach działowych np. prefabrykowane nadproża ceramiczno – żelbetowe, belki żelbetowe typu L-19;
- projektowane okna kondygnacji parteru – wykonane jako PVC;
- projektowane drzwi kondygnacji parteru – wykonane jako drewnopochodne;
- projektowana izolacja pozioma – papa podkładowa zgrzewalna;
- izolacja termiczna, akustyczna – polistyren ekspandowany typ EPS-100-38;
- tynki wewnętrzne na ścianach nośnych – tynki cementowo – wapienne;
- tynki wewnętrzne na ścianach działowych – tynki cementowo – wapienne;
- tynki zewnętrzne na ścianach nośnych – tynki cementowo – wapienne.
- Projektowane parapety wewnętrzne – wykonane z granitu grubości min. 2cm;
- Projektowane parapety zewnętrzne wykonane z blachy stalowej powlekanej.

4.2. Kategoria geotechniczna obiektu budowlanego.

Kategorię geotechniczną ustalono w zależności od rodzaju warunków gruntowych oraz czynników konstrukcyjnych charakteryzujących możliwość przenoszenia odkształceń i drgań, stopnia złożoności oddziaływań, stopnia zagrożenia życia i mienia

awarię konstrukcji, jak również od wartości zabytkowej lub technicznej obiektu i zagrożenia środowiska.

Stwierdza się, że w rejonie lokalizacji obiektu występują proste warunki gruntowe, zwierciadło wód poniżej poziomu posadowienia oraz brak występowania niekorzystnych zjawisk geologicznych.

Ustalono, że obiekt należy do **pierwszej kategorii geotechnicznej**.

4.3. Projektowany zakres robót i zalecane materiały.

a) Roboty przygotowawcze placu budowy:

- prace porządkowe;
- prace przygotowawcze (doprowadzenie instalacji na potrzeby budowy – woda, energia, zaplecze socjalne i magazynowe);
- wywóz gruzu, umebrowania, urządzeń instalacyjnych itp. z poziomu kondygnacji parteru.

b) Roboty budowlane obiektu – rozbiórka elementów budynku:

- demontaż istniejących drzwi wewnętrznych i zewnętrznych drewnianych wraz z futrynami;
- rozebranie nawierzchni wykończeniowej posadzek wykonanej z płytek ceramicznych, wykładziny PVC, parkietu drewnianego – ręcznie. Oczyszczenie podłoża wraz z wyrównaniem powierzchni zaprawa klejową oraz zagruntowanie;
- demontaż istniejących okien zewnętrznych drewnianych wraz z podokiennikami;
- rozbiórka płyt lastryko nad grzejnikami;
- rozebranie parapetów wewnętrznych;
- rozebranie istniejących ścianek działowych wykonanych z cegły ceramicznej oraz drewna;
- rozebranie okładzin ściennych wykonanych z płytek ceramicznych;
- rozebranie cokołów z płyt lastryko, paneli drewnianych;
- rozebranie portali drzwiowych wewnętrznych;
- rozebranie schodów betonowych wewnętrznych – ostatni stopień (zgodnie z rys. architektury);

- rozebranie płyt lastryko ze schodów wewnętrznych;
- rozebranie istniejących kratki wentylacyjnych;
- rozebranie podestu betonowego w sali IV wraz z podbudową;
- rozebranie balustrad okiennych.

c) Roboty budowlane obiektu – roboty przebudowy pomieszczeń:

- odgruzowanie istniejących kanałów wentylacyjnych;
- nadbudowanie ponad dach istniejącego pionu kominowego zakończonego na poziomie poddasza;
- wykonanie wymianów pod komin wentylacyjny;
- odbicie tynków zewnętrznych w okolicach szpalet okiennych. Ręczne odbicie tynków zewnętrznych bez względu na rodzaj podłoża;
- oczyszczenie powierzchni murów ścian zewnętrznych przy użyciu szczotek stalowych;
- wykonanie strzępi oraz podmurowania do wysokości odpowiadającej nowej stolarce okiennej (zgodnie z rys. architektury);
- wykonanie nowych tynków szpalet okiennych wewnętrznych cementowo – wapiennych;
- wykonanie izolacji poziomej pod posadzki oraz dodatkowej pod nowe ściany;
- wykonanie ścian działowych wewnętrznych oraz ścian konstrukcyjnych wraz z nadprożami i podciągami;
- wykonanie zamurowań istniejących otworów;
- wykonanie nowych przebić przez ściany konstrukcyjne wraz z nadprożami stalowymi;
- wykonanie warstw izolacji termicznej, akustycznej;
- wykonanie warstwy izolacji technologicznej z folii polietylenowej pomiędzy warstwą izolacji termicznej a wylewką cementową;
- wykonanie posadzek cementowych zbrojonych siatką stalową;

- wykonanie posadzek i cokołów wraz z przygotowaniem podłoża zgodnie z rys. architektury;
- wykonanie tynków wewnętrznych cementowo – wapiennych na ścianach działowych i konstrukcyjnych;
- montaż stolarki drzwiowej, zgodnie z rysunkiem zestawienia;
- montaż nowej stolarki okiennej zgodnie z zestawieniem;
- wykonanie parapetów wewnętrznych;
- wykonanie sufitów podwieszonych na podwójnym ruszcie metalowym, opłytywanie z 2 warstw płyt gipsowo – kartonowych;
- wykonanie obudowy stelaży w pomieszczeniach łazienek na ruszcie metalowym, opłytywanie z 1 warstwy płyt gipsowo – kartonowych;
- wykonanie okładziny ściennej z płytek ceramicznych w pomieszczeniach wc do wysokości 2m oraz w pomieszczeniach kuchni nad blatami kuchennymi wysokości 1m;
- wykonanie gipsowania ścian wewnętrznych – 2 warstwy;
- wykonanie wypraw malarskich wewnątrz pomieszczeń mieszkalnych oraz klatek schodowych na poziomie parteru;
- mycie po robotach budowlanych.

d) Roboty elewacyjne:

- demontaż na czas budowy tablicy informacyjnej, elewacyjnej;
- demontaż stalowych uchwytów na flagi;
- demontaż rur spustowych na czas budowy wraz z ich ponownym montażem po wykonaniu docieplenia;
- wykonanie nowych tynków szpalet okiennych zewnętrznych cementowo – wapiennych;
- docieplenie wykonywać metodą BSO zgodnie ze sztuką budowlaną i zasadami wiedzy technicznej – elewacja tylna, południowa;

- izolacja termiczna ścian zewnętrznych – grubość polistyrenu ekspandowanego 10,0cm;
- wykonanie tynków zewnętrznych silikatowych na siatce, siatka podwójna;
- wykonanie obróbek blacharskich (gzymsu, cokołu, parapetów zewnętrznych);
- Wykonanie elementów ozdobnych styropianowych - ościeże okienne w miejscu dawnych drzwi wejściowych do lokalu usługowego;
- rozebranie balustrad zewnętrznych na elewacji północnej;
- wykonanie nowej wyprawy malarskiej tynków zewnętrznych w okolicach nowych okien – elewacja frontowa, północna;
- malowanie części elewacji farbami silikatowymi wraz z ich wcześniejszym zagruntowaniem.

e) Roboty zagospodarowania terenu:

- rozebranie ogrodzenia tarasu (elementy stalowe oraz murowane z cegły ceramicznej pełnej);
- rozebranie warstw nawierzchni tarasu;
- rozebranie płyt chodnikowych łącznie z krawężnikami w okolicach tarasu (część chodnika od strony południowej oraz zachodniej);
- wykonanie nowych warstw podbudowy pod opaskę budynku, oraz wykończenie z płyt chodnikowych o rozm. 50x50cm – chodnik;
- wykonanie zieleńców w miejscu rozebranego tarasu – sianie trawy.

Uwaga: roboty budowlane przy wykonywaniu nowych posadzek prowadzić etapami /jeden etap – jedno pole ograniczone z każdej strony ścianami konstrukcyjnymi w celu zapewnienia właściwej technologii, frontu robót/.

5. Rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano – instalacyjnego.

Budynek posiada następujące instalacje wewnętrzne:

- wodociągowa;
- kanalizacyjna sanitarna i deszczowa;

- elektroenergetyczna,
- centralnego ogrzewania,
- gazowa,
- teletechniczna.

Projekt przebudowy budynku nie przewiduje ingerencji w istniejące przyłącza/sieci zewnętrzne.

6. Dane techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko, jego wykorzystywanie oraz zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie pod względem:

6.1. Zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości i jakości odprowadzanych ścieków.

Budynek zaopatrywany jest w wodę z istniejącego przyłącza wodociągowego.

W obiekcie powstają ścieki socjalno – bytowe, które są odprowadzane do istniejącej kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe z terenów utwardzonych i wody opadowe z rur spustowych odprowadzone do kanalizacji deszczowej.

Projekt przebudowy budynku nie przewiduje ingerencji w zmianę zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości i jakości odprowadzanych ścieków.

6.2. Emisji zanieczyszczeń gazowych w tym zapachowych, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się.

Eksploatacja budynku ze względu na jego funkcję użytkową oraz sama realizacja zamierzonych robót budowlanych, nie wiąże się z emisją zanieczyszczeń gazowych, pyłowych, ani płynnych.

Ogrzewanie budynku i dostarczenie ciepłej wody odbywa się istniejącym przyłączem centralnego ogrzewania z ciepłowni miejskiej,

6.3. Rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów.

Usuwanie odpadów stałych, związanych z eksploatacją budynku odbywa się poprzez okresowe wywożenie na gminne składowisko odpadów komunalnych. Odpady gromadzone są w pojemnikach stalowych i plastikowych, opróżnianych okresowo przez koncesjonowany zakład oczyszczania.

6.4. Emisji hałasu oraz wibracji i promieniowania.

Eksploatacja przedmiotowego budynku nie jest związana z emisją hałasu oraz wibracji, a także promieniowania, w szczególności jonizującego pola elektromagnetycznego ani innych zakłóceń.

6.5. Wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan i powierzchnię ziemi.

Charakter, program użytkowy i wielkość budynku oraz sposób jego posadowienia nie wpływa negatywnie na powierzchnię ziemi, glebę oraz wody powierzchniowe i podziemne, jak również na zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane.

7. Ochrona przeciwpożarowa budynku.

Projektowany zakres robót budowlanych nie zmienia dotychczasowej funkcji obiektu oraz nie zmienia warunków ochrony przeciwpożarowej.

Projektowany zakres robót budowlanych nie zmienia lokalizacji budynku.

Omawiany budynek należy częściowo do kategorii zagrożenia ludzi ZLIV – budynki mieszkalne, oraz ZL III – użyteczności publicznej, jest budynkiem średniowysokim (SW), w związku z tym wymaga doprowadzenia drogi pożarowej. Ulica Bohaterów Monte Cassino oraz ulica Sobieskiego spełnia wymagania drogi pożarowej.

Projektowany zakres robót budowlanych nie wymaga uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej.

Uwaga: Wszystkie roboty budowlane – montażowe wykonać ściśle wg "Warunków technicznych prowadzenia i odbioru robót budowlanych".

Przedmiotowa inwestycja realizowana w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów budowlanych nie powoduje zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowników tych obiektów ani obniżenia przydatności tych obiektów do użytkowania.

8. Warunki gwarancji jakości rozwiązań projektowych i ochrony praw autorskich.

Dla zapewnienia właściwej jakości wykonania, standardu wykończenia oraz prawidłowych warunków użytkowych niedopuszczalne są jakiegokolwiek zmiany przyjętych rozwiązań bez pisemnej zgody autorów opracowania. Ich samowolne wprowadzanie zwalnia jednostkę projektową z odpowiedzialności za nieprawidłowe funkcjonowanie obiektu oraz pracę instalacji i urządzeń.

UWAGI KOŃCOWE:

- 1. Materiały budowlane oraz elementy prefabrykowane winny odpowiadać atestom technicznym oraz ustaleniom odnośnych norm. Roboty budowlane**

i rzemieślnicze powinny być wykonywane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz obowiązującymi przepisami i normami.

- 2. W wypadku ewentualnych wątpliwości, niejasności lub innych okoliczności zaistniałych w trakcie realizacji budowy należy porozumieć się z autorem projektu.**
- 3. Budowa, a w szczególności roboty konstrukcyjne winny być prowadzone pod nadzorem osoby uprawnionej.**

Opracował

mgr inż. arch. Joanna Zalińska

mgr inż. arch. Monika Pendracka