

OPIS TECHNICZNY

I . Dane ogólne

Obiekt budowlany :

Przebudowa części budynku usługowo – mieszkalnego (parter i piętro) na pomieszczenia ośrodka pomocy społecznej

Inwestor :

Ośrodek Pomocy Społecznej w Pobiedziskach

1. Podstawa opracowania

- Zlecenie inwestora
- Wizja lokalna – inwentaryzacja
- Uzgodnienia z inwestorem
- Mapa zasadnicza do celów projektowych
- Decyzja o warunkach zabudowy RIIPP.6730.193.2016.AS

2. Temat i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt architektoniczno – konstrukcyjny przebudowy części budynku usługowo – mieszkalnego na pomieszczenia ośrodka pomocy społecznej po pomieszczeniach byłego ośrodka zdrowia PRONUS. Zamierzenie budowlane nie przewiduje termomodernizacji budynku .

3. Dane charakterystyczne budynku

- Wymiary budynku – szerokość 13,06 m , długość 27,48 m – bez zmian po przebudowie
- Powierzchnia zabudowy - 328,30 m² – bez zmian po przebudowie
- Kubatura budynku – 3402 m³ - bez zmian po przebudowie
- Wysokość budynku - 10,63 m – bez zmian po przebudowie
- Powierzchnia użytkowa części przebudowanej – 489,30 m²

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ - PARTER			
NR	POMIESZCZENIE	PODŁOGA	POWIERZCHNIA
01	Biuro	Pł. ceramiczne	20,90
02	Biuro	Pł. ceramiczne	20,90
03	Biuro	Pł. ceramiczne	15,20
04	Biuro	Pł. ceramiczne	9,20
05	Biuro obsługi obywatela	Pł. ceramiczne	7,60
06	Sanitariat pracowników	Pł. ceramiczne	5,80
07	Sanitariat interesantów	Pł. ceramiczne	6,10
08	Poczekalnia	Pł. ceramiczne	20,80
09	Poczekalnia	Pł. ceramiczne	28,20
10	Przedsionek	Pł. ceramiczne	6,20
11	Serwerownia	Pł. ceramiczne	4,60
12	Wejście główne	Pł. ceramiczne	6,40
13	Biuro	Pł. ceramiczne	11,20
14	Biuro	Pł. ceramiczne	17,50
15	Biuro	Pł. ceramiczne	11,10
16	Pom. socjalne	Pł. ceramiczne	13,20
17	Sanitariat niepełnosprawnych	Pł. ceramiczne	4,90
18	Komunikacja	Pł. ceramiczne	9,80
19	Pomieszczenie porządkowe	Pł. ceramiczne	2,70
20	Pomieszczenie gospodarcze	Pł. ceramiczne	7,20
21	Komunikacja	Pł. ceramiczne	2,50
22	Przedsionek	Pł. ceramiczne	2,10
23	Pomieszczenie techniczne - kotłownia	Pł. ceramiczne	13,20
RAZEM			247,30

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ - PIĘTRO			
NR	POMIESZCZENIE	PODŁOGA	POWIERZCHNIA
MIESZKANIE INTERWENCYJNE			
01	Przedsiónek	Pł. ceramiczne	4,40
02	Kuchnia	Pł. ceramiczne	6,90
03	Łazienka	Pł. ceramiczne	4,00
03	Pokój	Panele podłog.	9,20
05	Pokój	Panele podłog.	14,00
RAZEM			36,50
POMIESZCZENIE BIUROWE			
06	Archiwum	Pł. ceramiczne	11,50
07	Gabinet dyrektora	Panele podłog.	22,90
08	Biuro	Pł. ceramiczne	13,00
09	Biuro	Pł. ceramiczne	15,90
10	Komunikacja	Pł. ceramiczne	4,10
11	Komunikacja	Pł. ceramiczne	5,00
12	Komunikacja	Pł. ceramiczne	15,10
13	Sanitariat	Pł. Ceramiczne	4,20
14	Biuro	Pł. ceramiczne	13,80
15	Biuro	Pł. ceramiczne	13,20
16	Biuro	Pł. ceramiczne	5,90
17	Biuro	Pł. ceramiczne	12,00
18	Sala konferencyjna	Panele podłog.	10,40
19	Pomieszczenie socjalne	Pł. ceramiczne	8,20
20	Aneks kuchenny	Pł. ceramiczne	4,40
21	Sanitariat	Pł. ceramiczne	5,50
22	Komunikacja	Pł. ceramiczne	34,20
23	Komunikacja	Pł. ceramiczne	8,70
RAZEM			208,00
OGÓŁEM			244,50

II. OPIS PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Istniejący stan zagospodarowania działki

Aktualnie działka jest zabudowana i zagospodarowana . Od strony północnej znajduje się ul . Wł. Jagiełły . Od strony zachodniej obiekt sąsiaduje z budynkiem wyczekiwania pogotowia ratunkowego . Od strony południowej obiekt graniczy z działką na której znajduje się oddział szkoły podstawowej. Od strony wschodniej działki znajduje się fragment bez przejazdu ul. Wł. Jagiełły za nią zabudowania mieszkalne i gospodarcze

Obiekty kubaturowe

Przedmiotowy przebudowywany budynek użytkowo – mieszkalny trzykondygnacyjny , na poziomie parteru i piętca pomieszczenia po byłym ośrodku zdrowia PRONUS , II piętro mieszkania służbowe

Budynek stacji wyczekiwania pogotowia ratunkowego oraz pomieszczenia związku wędkarskiego i Pobiedziskiego Klubu Karpiowego

Zieleń

Wokół budynków teren zagospodarowany poprzez zieleń niska i wysoką wraz z trawnikiem – nie przewiduje się zmiany terenów zieleni

Teren utwardzony

Przedmiotowy teren jest zagospodarowany i utwardzony. Wokół budynków znajdują się dojścia i dojazdu oraz miejsca postojowe dla samochodów osobowych i dla osób niepełnosprawnych – nie przewiduje się zmiany terenów utwardzonych i miejsc postojowych

Wjazd i wyjazd z działki

Od ulicy Wł. Jądzieli dz. 65/2 oraz od ulicy dz. 148 – nie przewiduje się zmian komunikacyjnych na terenie przedmiotowej działki

Uzbrojenie terenu

Przebieg istniejących sieci energetycznych , wodociągowej , kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz gazowej po przebudowie bez zmian

Ochrona konserwatorska

Przedmiotowy teren działki 146 oraz budynek znajdują się poza strefą ochrony konserwatorskiej i nie podlegają ochronie.

Brak prac ziemnych – brak konieczności prowadzenia badań archeologicznych

2. Bilans terenu

Rodzaj powierzchni	Powierzchnia	%
Powierzchnia działki	2432,00 m ²	100,00
Powierzchnia zabudowana	610,70	24,11
W tym		
Budynek stacji pogotowia ratunkowego	282,40	
Budynek usługowo - mieszkalny	328,30	
Powierzchnia utwardzona	1056,00	43,45
Powierzchnia biologicznie czynna	765,30	32,44

III . OPIS ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANY

1. Program funkcjonalny

Budynek dwupiętrowy z dachem płaskim zlokalizowany w Pobiedziskach na działce 146 przy ul. Wł. Jagiełły 41

Po przebudowie na parterze i piętrze pomieszczenia ośrodka pomocy społecznej , II piętra jako mieszkania służbowe bez zmian

2. Rozwiązania konstrukcyjno – budowlane

- Dach – bez zmian – zalecany przegląd pokrycia dachowego i opierzenia
- Ściany osłonowe – murowane z cegły pełnej na zaprawie cem – wap – nie przewiduje się przebudowy ścian osłonowych
- Ściany wewnętrzne nośne – przewiduje się częściową wymianę nadproży drzwiowych w celu dostosowania szerokości drzwi do warunków p-poż i sanitarnych. W kondygnacji przyziemia zaleca się wykonanie nowej izolacji poziomej ścian osłonowych i wewnętrznych poprzez iniekcję krystaliczną. Fragmenty ścian z widocznymi spękaniem szpachlować wraz z siatka ociepleniową PE
- Nadproża wykonać typowe strunobetonowe NSB w ilości 2 szt na jeden otwór , osadzić na zaprawie cementowej , podczas wykuwania starych i montażu nowych nadproży podstępować obustronnie strop
- Podłogi na parterze ze względu na brak izolacji cieplnej zaleca się całkowicie do skucia i wykonania nowych na warstwie ocieplenia i nowej izolacji przeciwwilgociowej 2 x folia PE . Wykończenie podłóg płytkami ceramicznymi lub gress półmat . Na piętrze wymiana płytek i wykładzin na nowe płytki i panele podłogowe.
- Schody wewnętrzne betonowe z wykładziną lastriko bez zmian
- Stropy betonowe bez zmian
- Dach pokryty papą bez zmian – zaleca się przegląd i konserwację pokrycia dachowego i opierzeni

- Stolarka okienna PCV bez zmian
- Stolarka drzwiowa obu kondygnacji całkowicie do wymiany ze względu na niewłaściwą szerokość drzwi. Nowe drzwi płytowe na ościeżnicach drewnianych z wyłogami dopasowane do szerokości ścian. W pomieszczeniach sanitarnych i gospodarczych drzwi z nawietrzakami dolnymi . Drzwi zewnętrzne całkowicie do wymiany na nowe PCV białe jak okna
- Instalacje wewnętrzne
 - Wodociągowa w pomieszczeniach sanitarnych i socjalnych do wymiany ze stalowej na PE
 - Kanalizacyjna w pomieszczeniach sanitarnych i socjalnych do wymiany z PCV i żeliwnych na PCV
 - Elektryczna we wszystkich pomieszczeniach całkowicie do wymiany z dostosowaniem do aktualnych wymogów BHP i p-poż (oświetlenie ewakuacyjne awaryjne , główny wyłącznik prądu przy wejściu głównym)
 - Ogrzewanie na poziomie parteru i piętra do wymiany z rur stalowych na PE i grzejniki płytowe PURMO lub podobne z doborem mocy wg obowiązujących norm.
 - Wentylacyjna z częściowym wykorzystaniem przewodów wentylacyjnych oraz nowa wentylacja mechaniczna nawiewno – wywiewna wg osobnego opracowania branżowego

- Właściwości cieplne przegród budowlanych

Zgodnie z załączoną charakterystyka obiektu

- Warunki gruntowo – wodne

Nie wykonano badań ze względu na brak prac ziemnych

- Kategoria geotechniczna budynku

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Transportu , Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. poz. 463

Ustala się dla przebudowywanego budynku usługowo - mieszkalnego pierwszą kategorię geotechniczną

Pobiedziska , grudzień 2016 r.

Opracował :