

OPIS TECHNICZNY

do projektu technicznego przebudowy pomieszczeń
byłego posterunku policji wraz z wejściem
na lokal użyteczności publicznej

1. INWESTOR

Gmina Burzenin, 98-260 Burzenin, ul. Sieradzka 1

2. PODSTAWA OPRACOWANIA

- zlecenie Inwestora
- mapa do celów projektowych
- wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/174/05 Rady Gminy Burzenin z dnia 23 lutego 2005 r.
- inwentaryzacja własna

3. LOKALIZACJA

Projektowana inwestycja zlokalizowana przy ul. Sieradzkiej 15 w Burzeninie, na działce nr 454

4. DANE O BUDYNKU

Budynek został wykonany w technologii tradycyjnej jako piętrowy częściowo podpiwniczony.

Od ulicy na parterze mieścił się posterunek policji, który zostanie zaadaptowany na pomieszczenia biurowe. W pozostałej części znajdują się trzy samodzielne mieszkania, w tym jedno należące do Urzędu Gminy, a pozostałe zostały wykupione przez prywatnych Użytkowników.

Parametry techniczne budynku:

- powierzchnia zabudowy	189,12 m ²
- powierzchnia całkowita	420,55 m ²
- powierzchnia użytkowa	304,08 m ²
- kubatura	1.279,82 m ³

Parametry techniczne modernizowanych pomieszczeń biurowych

- powierzchnia użytkowa	62,71 m ²
- kubatura netto	170,57 m ³

Wykaz pomieszczeń biurowych

01 – hol	7,05
02 – serwerownia	2,35
03 – pom. porządkowe	1,12
04 – pokój socjalny	5,72
05 – sanitariat	3,42
06 – biuro	25,84
07 – księgowość	9,52
08 – pokój kierownika	7,69

5. WYSTĘPUJĄCE ZMIANY – ZAKRES PRAC

Projekt przewiduje następujące prace:

- remont i przebudowa pomieszczeń po posterunku policji na pomieszczenia administracyjne wraz z podjazdem i wejściem

W ramach w/w prac przewiduje się następujący zakres robót:

- wyburzenia ścianek
- wykonanie nowych ścianek działowych ze siporeksu lub bloczków poryzowanych grubości 12 cm.
- naprawa tynków ze szpachlowaniem i malowaniem
- wykucie otworu drzwiowego w ścianie nośnej

Wymiana drzwi wewnętrznych jak i zewnętrznych wiąże się z poszerzeniem otworów w ścianie. Przed przystąpieniem do robót związanych z wykonaniem nowego nadproża w ścianie nośnej, należy podstemplować po obu stronach strop wzdłuż ściany.

Wykonać bruzdę poziomą na połowę grubości ściany i osadzić jeden dwuteownik podbijając beton nad dwuteownikiem i w miejscach oparcia.

Po 7 dniach wykuć bruzdę poziomą pod drugi dwuteownik i osadzić jak pierwszy oraz połączyć obydwa dwuteowniki dwiema śrubami M 16.

Po kolejnych 7 dniach przystąpić do wyburzenia ściany pod wykonanym nadprożem.

Dolne stopki dwuteownika owinać siatką Ledóchowskiego.

Uzupełnić braki gruzem i otynkować.

- wymiana drzwi

Drzwi wewnętrzne - zamontować ościeżnicę stalową systemową z uszczelką, regulowaną, lakierowaną proszkowo.

Na zamontowanych ościeżnicach osadzić skrzydła drzwiowe np. firmy PORTA, typu ENDURO, skrzydła pełne, gładkie, z okleiną HPL i wypełnieniem z płyty wiórowej otworowej na trzech zawiasach.

Skrzydło drzwiowe do sanitariatu wyposażyć w kratkę wentylacyjną.

- wymiana okien,

Przy oknach 01 należy powiększyć otwory okienne poprzez podkucie parapetów, przy oknie 02 należy otwór okienny pomniejszyć poprzez podmurowanie. Obsadzić parapety wewnętrzne z pcv w technologii producenta okien. Obróbki blacharskie uwzględniono w projekcie termomodernizacji.

- wymiana podłóg i podłoża,

W chwili obecnej zostały zdemontowane podłogi w części biurowej i socjalnej, a pozostała posadzka z lastryka w części komunikacyjnej i w.c. którą należy wykuć. Wykuć należy również podłoże w części biurowej gdzie będzie ogrzewanie podłogowe. Podłoże w części biurowej gdzie będzie ogrzewanie podłogowe wykonać jak na rysunku przekroju. W warstwie gdzie będzie zatopiona instalacji grzewcza użyć betonu ze zbrojeniem rozproszonym z włókna szklanego. W pozostałych pomieszczeniach na istniejącej wylewce ułożyć folię pcv, następnie 4 cm styropianu FS 20, wylewka betonowa 5 cm i płytki gres.

Podłogi w części biurowej dla personelu z paneli, a w części dla petentów z gresu, w pozostałych pomieszczeniach płytki gres. W części gdzie wystąpią panele wykonać cokolik w kolorze paneli, w pomieszczeniach gdzie jest gres wykonać cokolik 10 cm z tego samego gresu.

- malowanie i wykładziny ściennie
w sanitariacie i pomieszczeniu porządkowym układamy płytki ceramiczne na wszystkich ścianach do pełnej wysokości, w pomieszczeniu socjalnym układamy płytki ceramiczne na wszystkich ścianach do wysokości 1,6 m. Spoiny narożników ściana-ściana i ściana-podłoga wypełniamy spoiną elastyczną.
- montaż witryn aluminiowych przeszklonych dzielących pomieszczenia biurowe. Wypełnienie witryn to szkło pojedyncze bezpieczne. W strefie pomiędzy sufitem podwieszonym a stropem witryny nie wypełniamy niczym. Otwory drzwiowe minimum 90x200 cm w świetle otworu.
- sufit podwieszony typu ARMSTRONG w pomieszczeniach biurowych z płyt 60x60 cm
- wyburzenie istniejących schodów zewnętrznych
- wykonanie nowych schodów zewnętrznych z podjazdem dla osób niepełnosprawnych z elementów drogowych typu polbruk tj. Palisada NOSTALIT osadzona w ławie betonowej, obrzeża chodnikowe 8x25x100 jako krawędzie schodów, obrzeża chodnikowe 6x20x100 jako krawężnik przyścienny i kostka betonowa typu HOLLAND jako nawierzchnia.
- wykonanie i osadzenie balustrad metalowych ze stali nierdzewnej zgodnie z rysunkiem
- wykonanie chodnika z obniżonym krawężnikiem od strony zachodniej umożliwiającym osobom niepełnosprawnym wjazd na wózkach na chodnik i podjazd

Szczegółowy zakres prac określa przedmiar robót i załączone rysunki.

6. Warunki ochrony przeciwpożarowej

Pomieszczenia administracyjne zaliczamy do ZL III – stanowią oddzielną strefę pożarową. Część mieszkalna zaliczana jest do ZL IV i stanowi również oddzielną strefę pożarową. Budynek musi być w klasie odporności pożarowej „D” - spełnia wymagania.

Budynek wyposażać w podręczny sprzęt gaśniczy przyjmując na każde 300 m² co najmniej jedną gaśnicę proszkową lub śniegową o masie środka gaśniczego co najmniej 2 kg. Gaśnicę należy umieścić w miejscu widocznym i odpowiednio oznakowanym. Użytkownik powinien wyposażać obiekt w instrukcję postępowania na wypadek pożaru oraz opracować dla obiektu instrukcję bezpieczeństwa pożarowego.

7. Wytyczne dla branżystów

- oświetlenie stanowisk pracy dostosować do wymaganych parametrów
- w pomieszczeniach biurowych ogrzewanie podłogowe wodne, w pozostałych grzejniki, dostosować temperatury w pomieszczeniach do wymogów podanych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r (Dz.U.Nr 75/02)

8. Wytyczne dla Inwestora

- rozplanowanie technologiczne urządzeń dostosować do Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26.09.1997 r. z późniejszymi poprawkami w sprawie ogólnych przepisów bhp (Dz.U.Nr 169/03 poz. 1650)
- wszystkie elementy wyposażenia muszą posiadać niezbędne atesty i certyfikaty zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych (Dz.U.Nr 55/93, poz. 250)
- Inwestor na podstawie Rozporządzenia z dnia 27.06.97 o odpadach (Dz.U.Nr 96) zobowiązany jest do uzyskania zezwolenia na wytwarzanie odpadów.

Opracował:

EKSPERTYZA TECHNICZNA BUDYNKU

1. Dane ogólne

1.1.Podstawa opracowania

Umowa z Inwestorem

1.2.Przedmiot opracowania

Przedmiotem oceny technicznej jest budynek mieszkalno-biurowy w Burzeninie zlokalizowany przy ul. Sieradzkiej 15

1.3.Cel i zakres opracowania

Celem opracowania jest określenie stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynku w kontekście planowanej przebudowy.

1.3.Dane wyjściowe do opracowania

- wizja lokalna
- wywiad środowiskowy przeprowadzony z użytkownikiem
- literatura techniczna

2. Ocena techniczna budynku

2.1.Opis stanu istniejącego obiektu na podstawie przeprowadzonych oględzin technicznych

2.1.1.Fundamenty – betonowe – stan dobry

2.1.2.Ściany – murowane z cegły ceramicznej – stan dobry

2.1.3.Stropy – żelbetowe wylewane – stan dobry

2.1.4.Konstrukcja dachowa – drewniana – stan dobry

2.1.5.Kominy – murowany z cegły ceramicznej – stan dobry

2.1.6.Schody – do wyburzenia

2.1.7.Podłogi i posadzki – stan zły – do wymiany

2.1.8.Stolarka okienna – okna drewniane – stan zły

2.1.9.Stolarka drzwiowa – stalowe – stan zły

2.1.10.Tynki – cementowo-wapienne – stan średni

2.2.Wyposażenie obiektu w media

Budynek jest wyposażony w następujące instalacje:

- wodociągową
- kanalizacyjną
- elektryczną
- wentylację grawitacyjną

2.3.Wnioski i zalecenia

W wyniku przeprowadzonej analizy można stwierdzić, iż stan techniczny budynku pod względem konstrukcyjnym jest dobry.

3. Wnioski końcowe

Istniejący stan techniczny budynku nie zagraża bezpieczeństwu ludzi i mieniu.

Budynek nadaje się do planowanej przebudowy.

Wszelkie prace budowlane należy prowadzić pod kierunkiem osoby uprawnionej do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.

Opracował:

kwiecień 2015 r.