

3. OPIS OGÓLNOBUDOWLANY

3.1. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

Obiekt opracowania zlokalizowano we wsi Walichnowy gm. Sokolniki na działce oznaczonej nr geodezyjnym 230. W/w działka jest własnością Gminy Sokolniki. Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym (**obiekt kat. I**) przeznaczonym do przebudowy, uzbrojona w wodociąg, kanalizację sanitarną z szambem, ogrodzona (w części południowej ubytki ogrodzenia z uwagi na częściową wymianę ogrodzenia) oraz zagospodarowana w zakresie infrastruktury komunikacyjnej – utwardzone dojście do budynku od strony ul. Al. Wyzwolenia 16 i brama wjazdowa od strony ul. Szkolnej.

Przedmiotowy budynek jest usytuowany w południowo - wschodnim narożniku działki skośnie do drogi oznaczonej nr geodezyjnym 297 (ul. Al. Wyzwolenia) w odległości od 6m do 9m i równolegle do drogi oznaczonej nr geodezyjnym (ul. Szkolna) w odległości ok. 7-7,5m

Rozpatrywany budynek jest obiektem wolnostojącym, jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym i wykonanym w technologii tradycyjnej murowanej.

Konstrukcja dachu drewniana, krokwiowo- płatwiowa ze ścianką kolankową o wys. ok. 0,9m . Pokrycie dachu stanowi dachówka cementowa. Stolarka okienna drewniana typu skrzynkowego, stolarka drzwiowa drewniana i stalowa .

Budynek jest obecnie użytkowany, jako budynek mieszkalny z wydzielonymi lokalami mieszkalnymi

Budynek jest wyposażony w instalację elektryczną, wentylacji grawitacyjnej oraz instalację wodno – kanalizacyjną. Obiekt nie posiada instalacji centralnego ogrzewania , a jedynie lokalne źródła grzewcze w postaci piecyków typu „koza”



Widok ogólny przedmiotowego budynku

Podczas przeprowadzonej wizji lokalnej stwierdzono nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu, głównie w zakresie termoizolacyjności i parametrów użytkowych przegród, stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycia dachowego, konstrukcji dachu i konstrukcji kominów oraz instalacji wod-kan. i instalacji ogrzewczej. Wszystkie te nieprawidłowości można wyeliminować poprzez prace remontowe i modernizacyjne, a obiekt doprowadzić do technicznych właściwości obiektu o przeznaczeniu wymaganym przez Inwestora w ramach projektu przebudowy.

Podsumowując wyniki wizji należy stwierdzić, że obiekt nadaje się do przebudowy i zmiany przeznaczenia (sposobu użytkowania) w zakresie ustalonym przez Inwestora oraz warunkami zawartymi w decyzji o warunkach zabudowy.

3.1.1. PARAMETRY TECHNICZNE BUDYNKU ISTNIEJĄCEGO

Podstawowe parametry budynku :

- szerokość : 10,30 m
- długość : 13,02 m
- wysokość do okapu : 4,70 m
- wysokość w kalenicy : 7,30 m
- powierzchnia zabudowy : 134,10 m²
- powierzchnia użytkowa : 100,69 m²
- kubatura : 745,35 m³
- ilość kondygnacji nadziemnych : 1
- ilość kondygnacji podziemnych : 0
- dach pochyły o kącie ok. 36 °, pokrycie - dachówka betonowa

3.2. OPIS STANU PROJEKTOWANEGO - ZAKRES OPRACOWANIA

Opracowanie swoim zakresem stanowi projekt budowlany przebudowy przedmiotowego budynku mieszkalnego (**obiekt kat. I**) wraz ze zmianą sposobu użytkowania na „Dzienny Punkt Seniora” zgodnie z programem funkcjonalno – użytkowym zatwierdzonym przez Inwestora w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych, zastosowanych materiałów, wyboru kolorystyki i formy wykończenia elewacji , zagospodarowania terenu oraz decyzją o warunkach zabudowy – decyzja nr 1/2017 z dn. 10.07.2017r. Budynek będzie mieścił lokale o przeważającym przeznaczeniu związanym z obsługą ludności w zakresie świetlicy środowiskowej dla seniorów – domu kultury (**obiekt kat. IX**) oraz częściowo (okresowo) usług rehabilitacyjno-fizykoterapeutycznych - 1 pomieszczenie(**obiekt kat. XI**)

Integralną częścią opracowania projektowego jest projekt w branży sanitarnej obejmujący swym zakresem projekt wewnętrznej instalacji wod-kan. i CWU, wewnętrznej instalacji CO , kotłowni i technologii pom. kotła oraz wentylacji mechanicznej.

Niniejsze opracowanie projektowe nie obejmuje prac projektowych w zakresie instalacji elektrycznej z uwagi na istniejącą instalację elektryczną i istniejące przyłącze, a ewentualny remont wewnętrznej instalacji (wymiana opraw oświetleniowych, gniazd

wtykowych, przełączników itp.) będzie realizowany , jako pozalicznikowy wykonywany w ramach projektu powykonawczego.

Z uwagi na fakt , że przedmiotowy budynek jest usytuowany w zwartej zabudowie wiejskiej na działce zlokalizowanej w narożniku dwóch ulic w sąsiedztwie dwóch obiektów o charakterze instytucjonalno- publicznym (remiza strażacka i kościół) oraz z uwagi na kształt i obecne zagospodarowanie działki ,na której znajduje się opisany budynek przyjęto w porozumieniu z Inwestorem oraz na podstawie zapisów decyzji lokalizacyjnej, że obsługa komunikacyjna w zakresie parkingów dla tego obiektu po zmianie sposobu użytkowania będzie realizowana z wykorzystaniem istniejących parkingów wokół w/w budynków.

Projektowana zmiana sposobu użytkowania obiektu z funkcji mieszkalnej na „ Dzienny Punkt Seniora”(DPS) tj. spotkań mieszkańców wsi Walichnowy , ze szczególnym uwzględnieniem seniorów obejmuje jego rozbudowę o zadaszony taras zewnętrzny, szeroko rozumianą termomodernizację całego budynku, obejmującą wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, docieplenie ścian i dachu, wbudowanie w bryłę budynku kotłowni z centralnym źródłem ciepła – kocioł na paliwo stałe – pelet (ekogroszek) wraz z wykonaniem instalacji CO i CWU, wymianę istniejących instalacji oraz dostosowanie obiektu dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem poruszających się na wózkach inwalidzkich, zgodnie z zapisem art. 5 ust. 1 i ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.– Prawo budowlane (tj. Dz.U.2016.290 z p. zmn.)

W uzgodnionych z Inwestorem założeniach nie przewiduje się zmiany obiektu poprzez jego nadbudowę , podpiwniczenie, zmianę kąta dachu, a zagospodarowanie terenu obejmuje tylko najbliższe otoczenie budynku niezbędne do uzyskania obiektu o wymaganych przez Inwestora walorach użytkowych, a więc dojście do budynku i tarasu, drogę wewnętrzną z istniejącego wjazdu od strony ul. Szkolnej .

Na etapie projektowania nie dokonuje się zmiany aktualnie wykorzystywanego sposobu gromadzenia ścieków sanitarnych (obecne szambo), gromadzenia odpadów stałych (pojemniki na śmieci wg umowy) oraz zasilania budynku w energię elektryczną i wodę (istnieje konieczność przełożenia przyłącza wodociągowego) - ewentualne zmiany przyłącza wraz z dokumentacją po stronie Inwestora

3.2.1 OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO- UŻYTKOWE OBIEKTU

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dla którego obowiązek sporządzenia takiego planu nie obowiązuje, ani nie został ustalony. Na inwestycję została wydana decyzja nr 1/2017 z dn. 10.07.2017r., z której wynikają uwarunkowania szczegółowe.

Podstawowe założenia :

1. Projektowany budynek będzie użytkowany jako miejsce spotkań mieszkańców wsi Walichnowy i wykorzystywany na różnego rodzaju imprezy typu zebrania kółek zainteresowań, spotkań seniorów i ich czasowego pobytu do 4 godz. dziennie.
2. Przewiduje się, że w budynku jednorazowo nie będzie przebywać więcej niż 30 osób.
3. W budynku będzie prowadzona sprzedaż art. spożywczych w jednorazowych opakowaniach tj. lodów, ciastek i napojów butelkowanych w opakowaniach PET

4. W budynku przewiduje się stałą obsługę jednoosobową
5. Budynek dostosowany dla osób niepełnosprawnych w tym poruszających się na wózkach inwalidzkich, zgodnie z zapisem art. 5 ust. 1 i ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tj. Dz.U.2016.290 z p. zmn.)

W celu zrealizowania w/w zadań planowane są na parterze n/w funkcje obiektu:

1. salka spotkań mieszcząca od 20 do 30 osób (z możliwością wykorzystywania jej do celów klubokawiarni)
2. salka do pracy kółek zainteresowań z ewentualnym wykorzystaniem na gabinet fizjoterapeutyczny – min. pow. pomieszczenia 12 m²
3. zaplecze gospodarcze i socjalne, w tym zaplecze kuchenne
4. ciągi komunikacyjne i WC (damski i męski - dla osób niepełnosprawnych w tym poruszających się na wózkach inwalidzkich).
5. Kotłownia

Układ pomieszczeń zaproponowany w niniejszym opracowaniu jest układem, dla realizacji którego nie przewiduje się ingerencji w część konstrukcyjną zewnętrznych ścian nośnych (za wyjątkiem ściany od strony zachodniej tj. od strony działki zagospodarowanej w formie placu zabaw dla dzieci i siłowni napowietrznej, gdzie projektują się rozbudowę budynku o zadaszony taras zgodnie z wytycznymi Inwestora)

Obiekt wyposażony będzie w następujące instalacje :

- elektryczną 220 V,
- oświetleniową,
- wodno-kanalizacyjną,
- centralnego ogrzewania, zasilaną z własnej kotłowni na paliwa stałe
- wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej,
- odgromową,

Rozwiązania architektoniczne zastosowane w projekcie :

1. gwarantują realizację podstawowych zadań obiektu w zakresie funkcji i planowanego sposobu użytkowania
2. zapewniają, żeby forma przeprojektowanego budynku nawiązywała do aktualnej bryły pod względem zastosowanych rozwiązań architektonicznych, konstrukcyjnych i materiałowych , układu i kąta pochylenia dachu , detali i kolorystyki elementów oraz zagospodarowania terenu (ogrodzenie, pas rozgraniczający itp.)
3. uwzględniają wymogi szczegółowe decyzji o warunkach zabudowy, co do wysokości obiektu od poziomu terenu do dolnej krawędzi okapu głównej bryły dachu, wysokość kalenic dachów , szerokości elewacji itp.

Rozwiązania budowlano – konstrukcyjno – materiałowe:

- a. fundamenty żelbetowe w/g projektu konstrukcyjnego;
- b. ściany fundamentowe z bloczków żwirobetonowych;
- c. ściany wewnętrzne – np.: z cegły pełnej, pustaków ceramicznych gr. 25 cm;

- d. ścianki działowe – z gazobetonu lub cegły pełnej gr. 12 cm
- e. stolarka okienna PCV , (z szybami spełniającymi aktualnie obowiązujące normy energetyczne,)
- f. stolarka drzwiowa wewnętrzna drewniana typowa z drewna klejonego,
- g. więźba dachowa – drewniana;
- h. wieńce żelbetowe;
- i. nadproża – żelbetowe;prefabrykowane
- j. przewody wentylacyjne – murowane z cegły ceramicznej pełnej lub kształtek wentylacyjnych;
- k. pokrycie dachu –z blachodachówki z systemowymi obróbkami w kolorze blachy
- l. schody zewnętrzne –żelbetowe, obłożone płytkami gresowymi lub z kostki betonowej
- m. podjazdy zewnętrzne – z kostki betonowej;
- n. izolacje przeciwwilgociowe dostosowane do warunków gruntowych, określonych na podstawie badań geotechnicznych gruntu.
- o. izolacje termiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami, spełniające wszystkie parametry charakterystyki energetycznej
- p. budynek dostępny dla niepełnosprawnych w poziomie parteru

Przyjęte materiały spełniają wymagania, aby elementy konstrukcyjne obiektu miały zapewnioną trwałość nie mniejszą niż 30 lat. Instalacje zapewniają użytkowanie w okresie nie krótszym niż 30 lat.

Wykończenie wewnętrzne

1. Wspólne dla różnych i proponowanych rozwiązań :
 - a. ściany wewnętrzne – tynk cem. -wap. gładzony, malowany farbami emulsyjnymi,
 - b. w sanitariatach, pom. kuchni, kotłowni, magazynie i pom. porządkowym – do wysokości 2m – glazura; powyżej tynk cem.-wap. gładzony i malowany farbami emulsyjnymi zmywalnymi
 - c. posadzki:
 - w sali spotkań i salce prac – drewniane panele podłogowe lub płytką gresową , polerowaną, antypoślizgowa
 - w sanitariatach – płytką ceramiczną , matową, antypoślizgowa,
 - w kotłowni ,pom. porządkowym i zapleczu kuchennym – płytką gresową
 - d. sufity :
 - w sali spotkań i kuchni sufity tynkowane w celu zachowania wymaganej przepisami wysokości pomieszczeń tj. min. 3,00m
 - w pozostałych pomieszczeniach sufity podwieszane z płyt K-G na stelażu stalowym lub kasetonowe prefabrykowane
 - e. stolarka drzwiowa wewnętrzna – typowa płycinowa fornirowana drewnem
 - f. parapety wewnętrzne – konglomerat kamienny lub PCV komorowy
 - g. stolarka okienna – PCV biała od wewnątrz i z okleina drewnopodobną od zewnątrz o współczynniku przenikania ciepła ok. 0,9-1,1 [W/m²•K]

Określenie kolorystyki elementów wykończenia wnętrz do ustalenia przez Inwestora na etapie realizacji przedmiotowego projektu

Wykończenie zewnętrzne

Zaprojektowano wykończenie obejmujące :

1. wysokość cokołu jako poziomego odcięcia na elewacji przyjęto dostosowując ją do górnego poziomu schodów frontowych tj. ok. 42 cm od strony ul. Al. Wolności przy wejściu głównym do budynku (poziom 0,00 m obiektu) co w związku ze zmienną rzędną terenu wokół budynku ma wpływ na różną jego wysokość
2. obniżenie krawędzi dachu – zmiana wysokość do okapu o ok. 40 cm
3. wypuszczenie krawędzi dachu poza obrys muru – okap o szer. ok. 60 cm
4. kolorystykę i materiały :
 - a. elewacja – tynk wg zaprojektowanego systemu docieplenia w układzie dwóch warstw poziomych tj. podstawowej o wys. ok. 3,3m i okapowej o wys. ok. 0,6m w kolorystyce z jednej gamy kolorystycznej w dwóch odcieniach np. CERESIT SAHARA lub CALIFORNIA
 - b. kolorystyka okien i drzwi zewn. w kolorze drewna
 - c. cokół budynku z kamienia elewacyjnego w formie cegły lub z cegły klinkierowej w kolorze pisakowo- żółtym
 - d. analogiczna kolorystyka i materiał na słupach konstr. i pasach podokiennych
 - e. dach wielospadowy wraz z zadaszonym wejściem z blachodachówki wraz z obróbkami, rury spustowe i rynny oraz parapety w kolorze czekoladopodobnym
 - f. opaska wokół budynku , dojście do budynku i droga wewnętrzna z kostki betonowej w kolorze odpowiadającym kolorowi cokołu , ścian, dachu i stolarki – np. kostka Złota Jesień – kolor A1S
 - g. balustrady i ślusarka stalowe malowane proszkowo w kolorze czekoladopodobnym

3.2.2. PARAMETRY TECHNICZNE BUDYNKU PO PRZEBUDOWIE

Podstawowe parametry budynku :

- szerokość : 10,30 m
- długość : 17,90 m
- wysokość do okapu : 4,30 m
- wysokość w kalenicy : 7,30 m
- powierzchnia zabudowy : 184,37 m²
- powierzchnia użytkowa : 96,56 m²
- kubatura : 972,35 m³
- ilość kondygnacji nadziemnych : 1
- ilość kondygnacji podziemnych : 0
- dach pochyły o kącie ok. 36 ° , pokrycie - blachodachówka

3.2.3. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

BILANS POWIERZCHNI - BUDYNEK DPS				
NR POM.	POMIESZCZENIE	POSADZKA	POW. UŻYTKOWA/m2/	POW. UZUPEŁNIAJĄCA/m2/
1	SALA SPOTKAŃ	GRES/PANELE PODŁOGOWE	38,79	
2	KUCHNIA	PŁYTKI GRESOWE	6,10	
3	MAGAZYNEK	PŁYTKI GRESOWE	1,79	
4	POM. GOSPODARCZE	PŁYTKI GRESOWE	2,06	
5	WC DAMSKIE	PŁYTKI GRESOWE	2,38	
6	KOTŁOWNIA	PŁYTKI GRESOWE	6,94	
7	WC MĘSKIE + NP.	PŁYTKI GRESOWE	4,97	
8	SALA TEMATYCZNA/GABINET	GRES/PANELE PODŁOGOWE	16,05	
9	HALL	PŁYTKI GRESOWE	17,48	
10	TARAS	KOSTKA BETONOWA		47,33
11	KOMUNIKACJA+ PODJAZD DLA NP.	KOSTKA BETONOWA		17,78
SUMA POWIERZCHNI - BUD. DPS			96,56	65,11

3.2.4. OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA

Stopień bezpieczeństwa pożarowego budynku i pomieszczeń oraz warunki ewakuacji są zgodne z wymogami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Klasyfikacja obiektu

Zgodnie z art. 209 oraz 212 ust. 2 i 3 określono klasę odporności pożarowej:

Budynek niski - N

Kategoria zagrożenia ludzi - ZL III

Klasa odporności pożarowej – D ze wszystkimi elementami nierozprzestrzeniającymi ogień (NRO)

Klasyfikacja odporności ogniowej elementów budynku

Zgodnie z § 216 ust.1 określono klasę odporności dla :

Główna konstrukcja nośna : R30

Ściana zewnętrzna : murowane z cegły o min. EI 30 (o-i),

Ściana wewnętrzna: (-) – brak wymagań

Strop na przyziemiu : min. R E I 30

Więźba dachowa i pokrycie dachu: (-)

Drewniane elementy konstrukcji więźby i stropu nad przyziemiem uodpornić do granicy trudnozapalności środkami ogniochronnymi np. „OGNIOCHRON” metodą kąpieli przed zmontowaniem lub kilkukrotnego natrysku po montażu.

Podział obiektu na strefy pożarowe

Powierzchnia strefy pożarowej budynku nie przekroczy dopuszczalnej wielkości do 10.000m² (jak dla budynków niskich N jednokondygnacyjnych)- na podst. §227 ust.1.

Wykończenie powierzchni wewnętrznych

Zaprojektowane wykończenie wewnątrz nie przewiduje stosowania materiałów łatwo zapalnych, materiałów których produkty rozkładu termicznego są bardzo toksyczne lub intensywnie dymiące. Nie przewiduje się składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo.

Warunki dojazdu i zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru

Budynek zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24.07.2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (DZ.U.nr 124.poz.1030 z 2009r.) nie wymaga doprowadzenia drogi pożarowej z uwagi na fakt zlokalizowania budynku bezpośrednio przy drogach ogólnodostępnych – dojazd pożarowy z drogi (ul. Al. Wyzwolenia) i drogi (ul. Szkolna) Wymagana ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru na podstawie § 5 ust.1 pkt1 w/w rozporządzenia wynosi $10\text{dm}^3/\text{s}$ (dla kubatury do 5000m^3) i będzie realizowana z hydrantów nadziemnych na sieci wodociągowej wiejskiej usytuowanej w ciągu drogi powiatowej tj. Al. Wyzwolenia. Najbliższy hydrant znajduje się w odległości do 75m od ścian zewnętrznych budynku.

Drogi ewakuacyjne

Z budynku prowadzą trzy wyjścia ewakuacyjne na zewnątrz. Jedno z hallu głównego o szerokości 100cm(wejście główne) , drugie z Sali spotkań poprzez drzwi balkonowe o szer. 100cm oraz trzecie z kotłowni(pomieszczenie wydzielone) o szer. 0,9m. Długość dróg ewakuacyjnych nie przekracza w poziomie 20m.

Podstawowe warunki użytkowania

Budynek należy wyposażać w podręczny sprzęt gaśniczy w ilości 1 jednostki o masie środka gaśniczego 2kg lub 3dm^3 na każde 100m^2 powierzchni strefy pożarowej. Wskazane jest zastosowanie przenośnych gaśnic proszkowych typ ABC(4kg) Rozmieszczenie gaśnic zgodnie z § 33.1 rozporządzenia MSWiA z dnia 07.06.2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynku, innych obiektów budowlanych i terenów. Budynek wyposażony w instalację odgromową zgodnie z zapisami PN-EN 62305-3:2009- Ochrona odgromowa obiektów budowlanych. Zasady ogólne oraz PN-EN62305-1:2008- Ochrona odgromowa obiektów budowlanych. Zasady ogólne. Wybór poziomów ochrony dla urządzeń piorunochronnych.

Pozostałe dane:

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2.12.2015r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz.U.z 2015r.poz.2117) obiekt i projekt nie podlega obowiązkowemu opiniowaniu w zakresie p.poż.

Obiekt z uwagi na kubaturę poniżej 1000m^3 nie wymaga zastosowania przeciwpożarowego wyłącznika prądu oraz nie wymaga wyposażenia w wewnętrzną sieć hydrantów przeciwpożarowych o średnicy 25mm z węzami półsztywnymi długości do 30m zgodnie z PN-EN 671-1:2002. Budynek nie wymaga stosowania systemu sygnalizacji pożarowej(SSP), dźwiękowego systemu ostrzegawczego(DSO)