

OPIS TECHNICZNY

Do projektu usytuowania istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 12/17 obręb 4 w Bartoszycach ul. Cynkowa nr 2, oraz do projektu budowlanego modernizacji istniejącego budynku.

Inwestor : Gmina Miejska Bartoszyce ul. Boh. Monte Cassino 1, 11-200 Bartoszyce

1.Podstawa opracowania

- Umowa nr 272.38.2016 zawarta w dniu 17.05.2016r w Bartoszycach pomiędzy Gminą Miejską Bartoszyce ul. Boh. Monte Cassino 1, a Kazimierzem Łysakowskim prowadzącym działalność gospodarczą-Usługi Projektowo-Techniczne „PROREKT” inż. Kazimierz Łysakowski 11-200 Bartoszyce, ul. PCK nr 8
- Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500 do celów projektowych
- Wizja lokalna.

2.Lokalizacja i sytuacja

Działka nr 12/17 zlokalizowana jest w Bartoszycach przy ul. Cynkowej 2. Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i garażami.

Działka posiada istniejący zjazd z ul Wybrzeża. Teren działki posiada lekki spadek w kierunku północnym. Teren działki poza zabudowaniami częściowo pokryty pospółką piaskową a częściowo trawą i chwastami

3.Zakres opracowania

- Projekt usytuowania budynku na działce nr 12/17.**Istniejący PPP=39.29.terenu 39.19**
- Inwentaryzacja istniejącego stanu wraz z orzeczeniem technicznym.
- Projekt budowlany i wykonawczy modernizacji istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Cynkowej 2 w Bartoszycach.

4. Zestawienie wskaźników technicznych.

Stan istniejący

- powierzchnia zabudowy -136.54m²
- powierzchnia użytkowa -203.0m²
- kubatura -1056.82m³

Zestawienie pomieszczeń wg rzutów parteru i piętra

Stan projektowany- wiatrolap

- powierzchnia zabudowy =4.96m²
- powierzchnia użytkowa =3.63m²
- kubatura = 16.86m³

Zestawienie wskaźników po modernizacji budynku

	st. istniejący	st. projektowany	razem
-powierzchnia zabudowy	136.54m ²	4.96m ²	141.50m ²
-powierzchnia użytkowa	203.00m ²	3.63m ²	207.170m ²
-kubatura	1056.82.m ³	16.86.0m ³	1073.68m ³

5.Instalacje

budynek uzbrojony jest w następujące instalacje:

- przyłącze kanalizacji sanitarnej włączonej do sieci miejskiej
- przyłącze wodne z sieci miejskiej
- przyłącze elektryczne
- ogrzewanie piecowe

6.Stan istniejący i orzeczenie techniczne

Usytuowany na działce nr 12/17 budynek mieszkalny wielorodzinny wybudowany przed II-wojną światową, jest budynkiem wolnostojącym, jednopiętrowym, niepodpiwniczonym z dachem dwuspadowym o konstrukcji płatwiowo-krokwiowej kryty dachówką ceramiczną w kolorze palonej cegły, poszycie pod dachówką z desek nieobrzynanych na zakład, kąt nachylenia połaci dachu 40°, Dach kończy się równo ze ścianami szczytowymi co powoduje zawilgocenie ścian szczytowych, brak wyłazu na dach i ław kominiarskich.

Budynek posiada następującą konstrukcję:

- ławy betonowe 60x30cm
- ściany fundamentowe z cegły gr50cm
- izolacja pionowej i poziomej brak
- ściany parteru zewnętrzne z cegły gr.50 cm- popękane
- ściana wewnętrzna konstrukcyjna z cegły 30 cm
- ścianki działowe gr.18 i 6cm
- tynk wewnętrzny ścian cementowo-wapienny kat. III, stropów tynk na matach trzcinowych, popękane
- tynku na elewacji budynku w dużej części brak a istniejący popękany z tendencją do odpadania.
- stropy nad parterem i piętrem drewniane ocieplenie polepą (głina z sieczką ze słomy)
- schody na piętro drewniane, jednobiegowe, policzki i podstopnie stan dobry, natomiast stopnie i poręcze stan niezadawalający
- schody na strych typu drabiniastego stan nieodpowiedni
- stolarka okienna drewniana typu ościeżnicowe(polskie) stan nieodpowiedni, poza jednym lokalem mieszkalnym(nr pom. 1.4 i 1.5) na piętrze z PCV – 2 szt. nowe.
- stolarka drzwiowa drewniana szerokości 80, 65 i 60cm stan dostateczny, w jednym lokalu mieszkalnym i drzwi wejściowe nowe szerokości 90cm
- na parterze budynku są w lokalach mieszkalnych łazienki w jednej jest posadzka z terakoty a w drugiej deski jak we wszystkich pomieszczeniach na parterze i piętrze i poddaszu podłogi są w stanie nieodpowiednim, jedynie w komunikacji na parterze jest posadzka betonowa.
- na piętrze dla trzech lokali mieszkalnych są wydzielone z korytarza dwa pomieszczenia sanitarne wyposażone jedynie w miski ustępowe i spłuczki.
- ogrzewanie pomieszczeń mieszkalnych piecami kaflowymi- stan pieców odpowiedni, tylko w lokalu mieszkalnym na parterze po prawej stronie nr 8 pomieszczenia został rozebrany piec i w jego miejsce wykonano kominek z rozproszaniem powietrza ciepłego do pomieszczeń lokalu- kominek wykonano bez pozwolenia i nie zgodnie z warunkami technicznymi.

- przewody instalacji elektrycznej są wykonane z różnych materiałów (aluminium, miedź) stan nieodpowiedni
 - instalacja wody zimnej i kanalizacji stan dostateczny.
 - posesja jest nieogrodzona.
- Ogólny stan budynku jest nieodpowiedni.

Orzeczenie techniczne

Ogólny stan budynku jest nieodpowiedni, fundamenty zawilgocone bez izolacji, ściany zewnętrzne konstrukcyjnie częściowo spękane. Stolarka okienna drewniana w stanie nieodpowiednim. Na parterze budynku część ścian jest zawilgoconych z niewielką ilością pleśni. Liczne zacieki z dachu ze względu na nieodpowiedni stan dachówek i obróbek blacharskich, kominy ponad dachem częściowo zlasowane. Ze względu że połąć dachowa kończy się równo z ścianą szczytową, następuje zalewanie ścian szczytowych a w konsekwencji mokre ściany i odpadający tynk. Instalacje: elektryczna, wodna i kanalizacji sanitarnej do wymiany. Rozpatrując całość konstrukcji stwierdzam że istniejący budynek nadaje się do planowanej modernizacji.

7.Stan projektowany

Modernizację budynku wykonać następująco:

- przed przystąpieniem do robót budowlanych związanych z modernizacją budynku należy wykwaterować wszystkich lokatorów z budynku.
- zbić całość tynków ścian zewnętrznych budynku celem osuszenia ścian
- obniżyć wokół budynku teren na głębokość 20cm poniżej poziomu parteru
- odcinkami długości 2.0m fundament wokół budynku odkopać ręcznie oczyścić z ewentualnej ziemi i pozostawić do wyschnięcia, po wyschnięciu wykonać rapówkę cementową zatartą na gładko, po przeschnięciu wykonać izolację **LEPBITEM** docieplić styropianem przeznaczonym do styku z gruntem gr.10cm i zewnątrz zabezpieczyć folią kubełkową, wystającą część nad terenem styropian zabezpieczyć siatką z klejem i zagruntować **LEPBITEM**
- rozebrać piec parteru i kominek
- usunąć podłogi na całości parteru, usunąć istniejący grunt na głębokość 47cm, oczyścić ściany fundamentowe, uzupełnić ewentualne ubytki i pozostawić do wyschnięcia.
- po wyschnięciu ścian fundamentowych po niżej poziomu posadowienia parteru wykonać izolację poziomą budynku, wykonać ją można dwoma sposobami 1.metoda grawitacyjna i 2. metoda ciśnieniowa, przy obydwóch metodach środkiem iniekcji jest płyn **CO81** - szczegółowy sposób wykonania i zastosowania środków zabezpieczających przedstawiają załączone karty nr 1 i 2
- rozebrać istniejące przepierzenia na poddaszu, zerwać podłogę usunąć polepę ze stropu nad piętrem dokładnie oczyścić i pozostawić do wyschnięcia.
- usunąć istniejący tynk z sufitów trzcinowo-wapienny
- zdjąć dachówki z dachu i poszycie deskowe sprawdzić dokładnie stan konstrukcji dachowej, elementy uszkodzone wymienić, zagruntować dwukrotnie całość konstrukcji dachu i stropu zabezpieczając przed kornikami, pleśnią i zwiększyć ognioodporność konstrukcji soltoksem.
- nowe poszycie deskowe dachu z desek obrzynanych gr.20mm przed przybiciem na dachu zabezpieczyć dwukrotnie soltoksem.

- przed przystąpieniem do wykonania nowego pokrycia dachu należy wykonać konstrukcję dwóch wyłazów dachowych.
- nowy dach musi być wysunięty poza szczyt budynku na długość 40cm, deski przed ewentualnym przeciekiem pokrycia dachu zabezpieczyć folią paroprzepuszczalną lub folią **Bauder THERMOFL z PCV-P**, przybić kątrłaty, łaty i pokryć nową dachówką.
- po zabezpieczeniu budynku przed deszczem można przystąpić do dalszych robót budowlanych:
- wykonać uzupełnienie ubytków cegieł w ścianach zewnątrz, następnie wykonać obustronny szpryc cementowy gr. około centymetra celem wzmocnienia ścian.
- wykonać nową instalację elektryczną podtynkową w lokalach mieszkalnych, instalację wewnętrzną RTV i instalację domofonową.
- wymienić wewnętrzną linię zasilającą od złącza do zabezpieczenia w lokalu z przebudową tablic licznikowych.
- ocieplić strop nad piętrem(poddasza) wełną mineralną gr.20cm
- wykonać podłogę na poddaszu i piętrze płytami OSB gr. 30mm- w miejscu łazienek wodoodporną.
- wykonać podkład pod podłogi parteru- zgodnie z przekrojem
- poszerzyć otwory drzwiowe by były zgodne z warunkami technicznymi, wykucia otworów w ścianach nośnych piętra w pomieszczeniu łazienek oraz przesunięcie w pomieszczeniu 1.4 otworu okiennego, roboty te pokazane na rzutach parteru i piętra , nad otworami nadproża prefabrykowane typu L19.
- wykonać ścianki działowe celem wydzielenia pomieszczeń na łazienki na piętrze i parterze- ruszt stalowy obudowany od strony łazienki płytami KG odpornymi na wilgoć a ze strony kuchni zwykłymi, w środku wełna mineralna.
- wykonać tynki cementowo-wapienne na ścianach zewnętrznych budynku wewnątrz kat. III a na zewnątrz kat II. Na sufitach tynk z płyt KG gr.12.5mm. i szpachla gipsowa
- zamontować okna i drzwi
- na istniejących ścianach wewnętrznych wykonać przecierkę naprawić ubytki i przygotować do malowania
- wykonać wiatrołap przed wejściem do budynku następująco: fundamenty i ściany fundamentowe betonowe, ściany parteru –słupki z cegły 25x25cm, pomiędzy słupkami do wysokości 81cm ścianka z cegły gr. 12.5cm, wyżej do wieńca luksfery, wieniec żelbetowy 20x25cm, na wieńcu wiązary dachowe krokwiowo- jętkowy o nachyleniu 35°, jętki stanowią konstrukcję stropu, pokrycie dachówką ceramiczną, dach budynku od strony wejścia przedłużyć poza ścianę na odległość 70cm.
- Strop ocieplić wełną mineralną gr.10cm, od dołu folia budowlana ,pod dachówką folia paroprzepuszczalna, strop płyta KG gr.12.5mm na ruszcie stalowym szpachla gipsowa.
- Istniejące schody na piętro poddać renowacji po przez wykonanie nakładek z twardego drewna gr.2cm na stopnie i wymianę poręczy schodowych i dodatkowo zamontować przyściennie.
- istniejące schody drabiniaste z piętra na poddasze wymienić na nowe z poręczami.
- wykonać nowe piece na parterze budynku jak były istniejące z częściowym wykorzystaniem materiałów z rozebranych pieców.
- podłogi : na parterze budynku w łazienkach , kuchniach , przedpokoju, komunikacji i w wiatrołapie terakota w pokojach panele, na piętrze w łazienkach terakota, w pomieszczeniach kuchennych PCV, w pokojach wykładzina dywanowa, komunikacja przeszlifowanie istniejącej podłogi i pomalowanie dwukrotnie farbą olejną
- okładziny ściennie: nad zlewem dwukomorowym i kuchniami wykonać ekran z płytek ściennych wysokości 80cm, w łazienkach płytki do wysokości 1.80m
- malowanie sufitów i ścian farbami akrylowymi dwukrotnie.

-ocieplenie budynku styropianem gr.12cm i wykonanie tynku elewacyjnego mineralnego w kolorze jasnym

UWAGA!

Roboty należy prowadzić przez wykwalifikowanych pracowników pod nadzorem pracownika posiadającego uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi.

Instalacje:

Instalacje istniejące zdemontować i wykonać nowe:

- instalację elektryczną, RTV, domofonową omówiono w poz,8
- cw –w kuchni i łazience z pojemnościowych podgrzewaczy elektrycznych każdy lokal mieszkalny oddzielnie
- instalacja zimnej z wodociągu miejskiego
- kanalizacja sanitarna do sieci miejskiej
- wody opadowe z dachu za pomocą rynien o18 i rur spustowych o15 włączyć do kanalizacji deszczowej miejskiej zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi

8.0 Warunki gruntowo-wodne

Teren działki nr 12/17 w miejscu którym usytuowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny zalega glina piaszczysta, w poziomie posadowienia o stopniu plastyczności $II=0.3$ W dniu wykonania badań wody gruntowej do głębokości 2.5m nie zlokalizowano.

Nośność gruntu w poziomie posadowienia przyjęto $gr=0.20\text{Mpa}$.

Obliczeń statycznych istniejącego budynku nie wykonywano ponieważ w wyniku modernizacji nacisk ław budynku na grunt się zmniejszył- wymiana polepy na wełnę mineralną.

Grunt kategorii A

9.Opinia Geotechniczna

Rozpatrywany obiekt budowlany należy do pierwszej kategorii geotechnicznej, która obejmuje niewielkie obiekty budowlane o statycznie wyznaczalnym schemacie obliczeniowym, w prostych warunkach gruntowych, dla których wystarczające jest jakościowe określenie właściwości gruntów.(Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r w sprawie ustalenia

10.Warunki ochrony przeciw pożarowej

Budynek zamieszkały wielorodzinny (pięć rodzin) zalicza się do kategorii- ZL IV zagrożenia ludzi i klasy odporności ogniowej budynku D–wg Rozp. Min. Spr. Wew. z dnia 3.11.1992r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów(Dz.U Nr 92 poz.460 z puż. zm.). Drewniana konstrukcja budynku zabezpieczona do stopnia trudno zapalności FOBOSEM

11.Charektersystyka energetyczna obiektu-budynku w załączeniu

12.Analiza możliwości wykorzystania alternatywnych źródeł energii na potrzeby , przygotowania ciepłej wody użytkowej w przypadku budynków nowo wznoszonych.

W modernizowanym budynku wielorodzinnym jest możliwość wykorzystania alternatywnych źródeł energii na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej . W budynku możliwe jest rozważenie montażu ogniw fotowoltaicznych lub np. kolektorów

próżniowych lub obydwu typów urządzeń jednocześnie. Dla zapewnienia potrzeb ciepłej wody użytkowej możliwym alternatywnym źródłem energii jest też montaż kolektorów słonecznych lub turbin wiatrowych. Wobec powyższego, w zależności od racjonalnie dobranej technologii możliwe jest rzeczywiste wsparcie tradycyjnego systemu zaprojektowanego w budynku.

13. Informacja o oddziaływaniu obiektu budowlanego zlokalizowanego w miejscowości Bartoszyce ul. Cynkowa nr2 dz. nr 12/17

Rozpatrywane przepisy prawne:

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane (Dz. U. 2013r.z późn. Zmianami) zastosowanie znajduje art.5 ust.1
 2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie(Dz. U z2015r. poz.1422 z późn. Zmianami)
 - 3.Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (dz. U. nr 43, poz.735) W wypadku realizowania drogi publicznej.
 4. Ustawa z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych(Dz. U. z2015r,poz.460)w przypadku inwestycji związanej z realizacją np. zjazdu z drogi publicznej lub jego przebudowy.
 5. Ustawa z dnia 27kwietnia 2001r Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr62 poz.627 z późn. Zmianami) W przypadku realizacji inwestycji zaliczających się do inwestycji mogących znacząco lub potencjonalnie znacząco oddziaływać na środowisko / w przypadku inwestycji dla których może być wymagane wykonanie raportu.
 6. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010r., nr213, poz.1397 z późn. zmianami)
 7. Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U, z 2007r,Nr120, poz.826 z późn. zmianami) Określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w zależności od rodzaju zabudowy.
 - 8.Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych(Dz. u. 2003r nr47, poz.401)
 9. Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczegółowych zasadach przygotowania i realizacji w zakresie dróg publicznych(Dz. U.2013r. poz.687 z późn. zmianami)
- Na podstawie analizy wyżej wymienionych przepisów prawnych stwierdzam, że projektowana inwestycja nie powoduje objęcie sąsiednich działek obszarem jej oddziaływania w rozumieniu &3, pkt.20 ustawy Prawo budowlane.
- Obszar oddziaływania obiektu obejmuje działkę nr 12/17

14.Roboty ogólne

Wokół budynku wykonać opaskę szerokości 50cm z kostki betonowej gr.6cm i chodnik z ulicy do wejścia do budynku szerokości 1.5m na podsypce piaskowej gr. 20cm zagęszczonej do Id=07.