

OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO- BUDOWLANEGO

Nazwa zamierzenia **Remont częściowy pomieszczeń poddasza dworu klasycystycznego**
Adres : **ul. Warszawska 11**
Kategoria obiektu: **IX budynki kultury**
Identyfikatory działek
ewidencyjnych: **061604_4.0001.4626**
Inwestor : **Gmina Ryki**
 08-500 Ryki
 ul. Karola Wojtyły 29

1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego.

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest projekt modernizacji dworu klasycystycznego polegającego na remoncie częściowym pomieszczeń poddasza dworu klasycystycznego w m. Ryki na dz. nr ewid; 4626.
Obiekt objęty opracowaniem zaliczono zgodnie z prawem budowlanym do kategorii obiektu:
IX – budynki kultury

2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego.

W budynku prowadzone są usługi z zakresu administracji – pałac ślubów oraz biblioteka jako funkcja uzupełniająca.

Pomieszczenia Urząd Stanu Cywilnego znajdują się od strony południowej budynku w budynku natomiast pomieszczenia biblioteczne znajdują w parterze od strony północnej oraz w poddaszu.

W parterze budynku znajdują się pokoje biurowe oraz zaplecze sanitarno-higieniczne, klatki schodowe, w poddaszu znajdują się pokoje biurowe sanitariaty oraz sale wystawowe i strych. Funkcja budynku nie ulega zmianie.

W zakres remontu wchodzi:

- docieplenie ścian poddasza od strony strychu
- wymiana docieplenia w dachu oraz okładzin izolacji w obrębie klatki schodowej i holu od strony północnej
- wymiana posadzki w holu i na klatce schodowej
- malowanie ścian i sufitów
- wymiana balustrady klatki schodowej

2.1. docieplenie ścian poddasza od strony strychu

Zaprojektowano docieplenie istniejących ścian wewnętrznych gr 27cm wydzielających pomieszczenia poddasza od strychu poprzez wykonanie izolacji w płyt z wełny mineralnej o gr.10cm mocowanych do ścian na kołki, izolacja od strony strychu zabezpieczona zaprawą klejową na siatce

2.2. wymiana docieplenia w dachu oraz okładzin izolacji w obrębie klatki schodowej i holu od strony północnej

na klatce schodowej od strony północnej oraz na holu w poddaszu istniejące docieplenie dachu (skosy) jest zabezpieczone sklejką z nabitymi listwami drewnianymi oraz w poziomie jest wykonane z płyty pilśniowej. Istniejące docieplenie na klatce i holu z obudową ze sklejki i płyty pilśniowej przeznacza się do zdemontowania, projektuje się wykonanie rusztu aluminiowego mocowanego do konstrukcji stalowej dachu i do konstrukcji drewnianej stropu, w przestrzeni rusztu wykonanie izolacji z wełny mineralnej luzem gr.25cm, od strony poddasza na ruszcie wykonana obudowa z płyt gipsowych ognioodpornych o odporności REI 30, wełna od strony strychu na stropie płaskim zabezpieczona folią,

2.3 wymiana posadzki w holu i na klatce schodowej

posadzka istniejąca w holu wykonana z płytek ceramicznych drobnowymiarowych z cokołem, schody i spocznik wykończony lastricem z cokolikiem projektuje się skucie istniejących posadzek a w ich miejsce wykonać nowych z płytek gressowych, na stopniach płytki z ryfowaniem, cokolik z płytek wysokości 10cm.

Posadzka holu wykonana z płytek kwadratowych o wymiarach 60x60cm układanych na mijankę z obwódką wykonaną z płytek prostokątnych 60x120cm, boki biegów schodowych obłożone płytkami

Stopnica 29,8x59,8 cm prosta nacinana szary mat

- wymiary: 29,8 x 59,8 cm
- wykończenie: gładka
- grubość: 9 mm
- minimalna szerokość fugi: od 2 mm
- odporność na ścieranie: PEI IV (4-2100)
- antypoślizgowość: R10
- mrozoodporna
- tonalna
- materiał: gres szklwiony
- styl: beton
- powierzchnia: mat
- kolor: szary



Cokół podłogowy 7,2x59,8 cm szary mat

- wymiary: 7,2 x 59,8 cm

- wykończenie: gładka
- grubość: 11 mm
- mrozoodporny
- tonalny
- materiał: gres szklwiony
- styl: beton
- powierzchnia: mat
- kolor: szary



Płytki ściennie-podłogowa 59,8x59,8 cm półpoler biała

- wymiary: 59,8 x 59,8 cm
- powierzchnia: gładka
- grubość: 9 mm
- odporność na ścieranie: PEI IV (4-2100)
- antypoślizgowość: R10
- minimalna szerokość fugi: od 2 mm
- tonalna
- mrozoodporna
- rektyfikowana
- materiał: gres szklwiony
- styl: beton
- wykończenie: półpoler
- kolor: biały



Płytki ściennie-podłogowa 59,8x119,8 cm biały półpoler

- wymiary: 59,8 x 119,8 cm
- wykończenie: gładka
- grubość: 9 mm
- minimalna szerokość fugi: od 2 mm
- odporność na ścieranie: PEI IV (4-2100)
- antypoślizgowość: R10
- mrozoodporna
- tonalna
- rektyfikowana
- materiał: gres szklony
- styl: beton
- powierzchnia: półpoler
- kolor: biały



2.4 malowanie ścian i sufitów

projektowane płyty gipsowe na sufitach po szpachlowaniu malowane farbami emulsyjnymi dwukrotnie w kolorze białym

istniejące ściany w holu i na klatce schodowej po przetarciu malowane dwukrotnie farbami emulsyjnymi w kolorze białym od wysokości istniejącej lamperii na schodach i projektowanej w holu (od 1,60m)

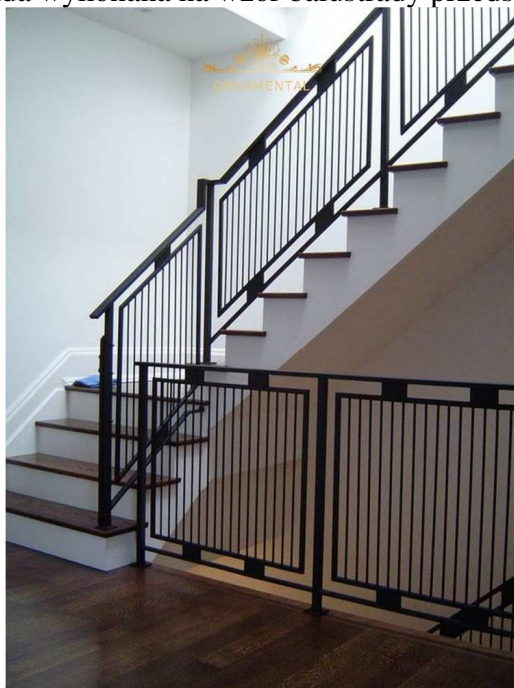
istniejąca lamperia na klatce schodowej przeznaczona do przetarcia i wykonania nowej projektowana lamperia w holu i na klatce schodowej o wysokości 1,60m wykonana z farby strukturalnej



2.5.wymiana balustrady klatki schodowej

Istniejącą balustradę klatki schodowej stalową przeznacza się do zdemontowania a projektuje się wykonanie nowej balustrady stalowej montowanej w duszy klatki schodowej mocowana do policzków biegów schodowych, balustrada wykonana z profili stalowych prostokątnych i kwadratowych z wypełnieniem z prętów kwadratowych, balustrada spawana malowana farbami do metalu w kolorze czarnym, pochwyt balustrady z profilu stalowego słupki profil 50x30x 3mm, poręcz profil 50x30x3mm, rama 40x20x3mm wypełnienie pręty 10x10mm, wstawki oraz marki do mocowania z blachy płaskiej 120x 80x 3mm, mocowanie do biegu na kotwach chemicznych i szpilkach twardości 8.8. balustrada prosta na poddaszu mocowana do posadzki, wysokość balustrady 1,10m, pręty w rozstawie co ~12cm

balustrada wykonana na wzór balustrady przedstawionej poniżej



3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego, w tym jego wygląd zewnętrzny, uwzględniając charakterystyczne wyroby wykończeniowe i kolorystykę elewacji, a także sposób jego dostosowania do warunków wynikających z wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii organów, o których mowa w art. 32 ust.1 pkt 2 ustawy, lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku – z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących

3.1. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego, w tym jego wygląd zewnętrzny, uwzględniając charakterystyczne wyroby wykończeniowe i kolorystykę elewacji

Budynek wybudowany po 1836 r murowany z cegły i otynkowany, posadowiony na planie prostokąta, parterowy z poddaszem przekrytym spłaszczonym dachem czterospadowym o połaciach symetrycznych pokrytych blachą.

Elewacja frontowa 9 osiowa, z 3 osiowym portykiem wspartym na 4 masywnych kolumnach tokańskich dźwigających belkowanie z wydatnym fryzem i trójkątny szczyt z okullusem.

Na elewacji tylnej na osi portyku zlokalizowany lekko zaznaczony ryzalit wieńczony trójkątnym szczytem.

Elewacja posadowiona na niewysokim cokole, wieńczona profilowanym gzymsem oddzielającym partię fryzu z okienkami poddasza.

Układ wewnętrzny dwutraktowy z korytarzem w częściach bocznych, z sienią na osi i salonem w trakcie ogrodowym. Układ poprzez lata został przekształcony.

Całość obiektu utrzymana w duchu późnego klasycyzmu.

Budynek zlokalizowany w Parku założonym w połowie XIX wieku przekształconym w XIX i XX wieku.

Budynek wpisany do rejestru zabytków pod nr 583/62 i A/896.

3.2. Charakterystyczne wyroby wykończeniowe i kolorystyka elewacji

Remontem częściowym zostały objęte pomieszczenia poddasza, projektowane roboty budowlane nie dotyczą elewacji budynku. Istniejące wykończenie i kolorystyka elewacji zachowana.

3.2. dostosowania do warunków wynikających z wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii organów, o których mowa w art. 32 ust.1 pkt 2 ustawy, lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku – z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących

Dla terenu objętego pracowaniem Gmina Ryki posiada obowiązujący MPZP

Uchwała Rady Miejskiej w Rykach Nr XIX/122/2004 z dnia 2004-02-27 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ryki zwanych dalej planem ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego nr 100 z dnia 2004-06-14, poz. 1641.

Uchwała Rady Miejskiej w Rykach Nr XXXVIII/220/2013 z dnia 2013-08-30 w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ryki - etap III ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z dnia 2013-10-07, poz. 4063.

Uchwała Rady Miejskiej w Rykach Nr XL/252/2017 z dnia 2017-06-30 w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ryki ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z dnia 2017-08-16, poz. 3326.

2. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Dz. nr 4626, obręb RYKI

- Drogi zbiorcze "Z" „010KZ? (ok. 195 m?)
- Drogi krajowe "GP" „02KGP” (pas głębokości ok. 9 - 10 m od granicy działki)
- Teren usług publicznych z zakresu administracji — Pałac ślubów, funkcja uzupełniająca — biblioteka „100UA”
- Teren zieleni publicznej „99Z,P”
- znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Starego Miasta
- znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej/Obiekty wpisane do rejestru zabytków „A'

Ochrona wartości kulturowych:

1. Wszelkie zmiany w sposobie zagospodarowania, użytkowania, podziały działek, prace remontowe, roboty budowlane, rozbiórki, działalność inwestycyjna dotycząca terenów i obiektów:

- 1) wpisanych do rejestru zabytków wymienionych w p-kcie 2 wymagają zezwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
- 2) wpisanych do ewidencji dóbr kultury wymienionych w p-kcie 3 oraz postulowanych do objęcia ochroną konserwatorską wymienionych w punkcie 4, wymagają uzyskania wytycznych i opinii Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie uzyskiwania stosownych decyzji wymaganych przepisami Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Ustawy prawo budowlane.
- 3) ewentualna rozbiórka obiektów wymaga uzyskania opinii Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków:

2) A/896 - zespół dworsko-parkowy w Rykach w skład zespołu wchodzi:

- a. dwór
- b. drzewostan – park

Projektowane roboty zostały wstępnie uzgodnione postanowieniami znak: IN.5183.30.1.2024 z dnia 11.03.2024r, 02.04.2024r i 22.05.2024r z LWKZ a projekt remontu decyzją IN .5142.386.2.2024MKM1

Projektowana inwestycja spełnia wszystkie wymagania i ograniczenia wynikające z MPZP.

4. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego w szczególności:

a) kubatura

kubatura - 3700,10m³

b) zestawienie powierzchni budynku

powierzchnia zabudowy	- 571,80m ²
powierzchnia użytkowa parteru	- 425,06m ²
powierzchnia użytkowa poddasza	- 280,84m ²
powierzchnia użytkowa całkowita	- 705,90m ²
powierzchnia nieużytkowa poddasza (strych)	- 184,20m ²

c) wysokość, długość, szerokość, średnice

Podstawowe parametry

Długość	36,02m
Szerokość	14,63/ 15,82/19,05m
Wysokość budynku do kalenicy	9,97m

Zestawienie powierzchni części budynku objętej remontem

powierzchnia użytkowa hollu i klatki schodowej	- 30,45m ²
powierzchnia użytkowa pomieszczeń docieplanych	- 250,39m ²

d) liczba kondygnacji nadziemnych

- 2 (parter + poddasze)

e) inne dane niezbędne do stwierdzenia zgodności usytuowania obiektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej

Budynek dworu klasycystycznego jest obiektem użyteczności zaliczanym do kategorii ZL III. Obiekt jest budynkiem niskim.

Liczba kondygnacji nadziemnych -2

Liczba kondygnacji podziemnych - 1 częściowe podpiwniczenie z wejściem z zewnątrz.

Z obiektu korzystają pracownicy oraz uczestnicy ceremonii i zajęć kulturalnych.

Maksymalna liczba użytkowników stałych wynosi - 15 osób.

Maksymalna liczba użytkowników tymczasowych do 50 osób.

Odległość budynku ZL III od innych budynków ZL wynosi 8,0m.

Budynek usytuowany w odległościach powyżej 8,0m od istniejących budynków na działkach sąsiednich oraz na działce na której jest zlokalizowany.

5. Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia

Budynek posadowiony na ławach fundamentowych.

Budynek o prostej konstrukcji posadowiony w prostych warunkach gruntowych.

Projektowane roboty nie wpływają na sposób posadowienia obiektu i nie zmieniają jego oddziaływania na podłoże gruntowe.

Istniejący obiekt zaliczono do pierwszej kategorii geotechnicznej .

6. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych

Lokale mieszkaniowe – nie występują.

Lokale użytkowe - 2.

7. Dostępność dla osób niepełnosprawnych i starszych w lokalach mieszkaniowych

Nie dotyczy- brak lokali mieszkaniowych.

8. Dostępność dla osób niepełnosprawnych i starszych w lokalach użyteczności publicznych

Zapewniono dostępność dla osób niepełnosprawnych na parter budynku poprzez istniejący podjazd dla NN do pomieszczeń USC.

9. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie:

a) zapotrzebowanie na wodę, ilość oraz sposób odprowadzania ścieków oraz wód opadowych

- Woda do celów sanitarno-higienicznych – istniejący przyłącz z sieci wodociągowej
- Ciepła woda użytkowa – istniejąca z podgrzewaczy miejscowych elektrycznych;
- Odprowadzanie ścieków bytowych – istniejące do sieci kanalizacji sanitarnej
- Odprowadzanie wód roztopowych i opadowych – odprowadzenie wód roztopowych i opadowych istniejące na teren zielony
- Zasilanie w energię elektryczną – istniejące
- Zasilanie w energię ciepłą – istniejące

b) emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych, płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się.

Projektowany zakres robót budowlanych nie będzie źródłem zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów pyłowych i płynnych.

c) rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów.

Powstające odpady stałe - są segregowane w szczelnych pojemnikach na terenie działki Inwestora i wywożone przez uprawnioną jednostkę specjalistyczną zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Gminy.

Nie przewiduje się wytwarzania w trakcie budowy odpadów zanieczyszczających środowisko i wymagających utylizacji. Powstałe podczas budowy odpady będą magazynowane na placu budowy i wywożone czasowo na komunalne składowisko odpadów.

d) właściwości akustyczne oraz emisja drgań, promieniowanie, pola elektromagnetyczne i innych zakłóceń.

Projektowany remont nie będzie powodować emisji drgań, promieniowania, pola magnetycznego i innych zakłóceń. Na obiekcie nie występują hałasy o zwiększonym natężeniu, oddziaływanie akustyczne nie pogorszy klimatu akustycznego w otoczeniu.

e) wpływ obiektu na istniejący drzewostan, powierzchnie ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

Projektowane roboty będą wykonywane wewnątrz istniejącego budynku nie wpływają na istniejący drzewostan, powierzchnie ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

10. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło

Projektowane roboty budowlane nie zmieniają zaopatrzenia w ciepło z tego względu nie przeprowadzono analizy technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło.

11. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń regulujących temperaturę

Projektowane roboty budowlane nie dotyczą urządzeń regulujących temperaturę z tego względu nie przeprowadzono analizy technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń regulujących temperaturę.

12. Informacja o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniającego użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem

Projektowane roboty nie dotyczą wyposażenia budowlano instalacyjnego.

13. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej

13.1. Dane ogólne

Budynek dworu klasycystycznego jest obiektem użyteczności zaliczanym do kategorii ZL III. Obiekt jest budynkiem niskim.

Liczba kondygnacji nadziemnych - 2

Liczba kondygnacji podziemnych - 1 częściowe podpiwniczenie z wejściem z zewnątrz.

Z obiektu korzystają pracownicy biblioteki i USC oraz uczestnicy ceremonii i zajęć kulturalnych.

Maksymalna liczba użytkowników stałych wynosi - 15 osób.

Maksymalna liczba użytkowników tymczasowych do 50 osób

Podstawowe dane charakteryzujące budynek

- | | |
|--|----------------------|
| • powierzchnia użytkowa : | 705,90m ² |
| • powierzchnia strefy pożarowej | 890,10m ² |
| • wysokość zgodnie z § 6 i 8 warunków technicznych : | (N) = 8,30m |

13.2. Parametry pożarowe występujących materiałów

W pomieszczeniach występują niewielkie ilości stałych materiałów palnych związanych z podstawowymi funkcjami i wyposażeniem wewnątrz. Nie przewiduje się składowania w budynku jakichkolwiek materiałów niebezpiecznych pożarowo.

13.3 Strefy pożarowe

W budynku znajdują się dwie strefy pożarowe

- parter i poddasze kategorii ZL III
- piwnica PM o gęstości obciążenia < 500,0 MJ/m²

Piwnica nie zawierająca pomieszczeń na pobyt ludzi wydzielona pożarowo ścianami i stropem z wejściem od zewnątrz.

Dla budynków niskich kategorii ZL III wymagana klasa odporności pożarowej „C” przy dopuszczalnym obniżeniu do klasy „D”

Wymagane klasy odporności ogniowej elementów budowlanych dla budynku klasy „D”

- | | |
|---------------------------------|-------------|
| • główne elementy konstrukcyjne | R30 |
| • konstrukcja dachu | bez wymagań |
| • stropy | REI 30 |
| • ściany zewnętrzne | EI 30 |
| • ściany wewnętrzne | bez wymagań |
| • przykrycie dachu | bez wymagań |

Istniejący budynek wykonany w systemie tradycyjnym:

- ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej nośne zewnętrzne
- ściany wewnętrzne murowane z cegły ceramicznej
- strop żelbetowy wylewany
- dach o konstrukcji stalowej
- pokrycie dachu blacha płaska na deskowaniu pełnym
- klatka schodowa żelbetowa

Istniejące elementy spełniają wymogi klas odporności pożarowej „D”.

Powierzchnia istniejącej strefy pożarowej jest mniejsza od dopuszczalnej powierzchni strefy dla tego budynku, wynoszącej 8000 m².

13.3 Warunki ewakuacji

Ewakuacja z pomieszczeń objętych remontem bez zmian

13.4. Instalacja hydrantowa

Instalacja hydrantowa wewnętrzna nie jest wymagana.

13.5. Wyposażenie w sprzęt podręczny

Wyposażenie w sprzęt podręczny istniejące bez zmian.

13.6.Zewnętrzne zaopatrzenie w wodę

Zewnętrzne zaopatrzenie w wodę istniejące bez zmian.

13.7. Drogi pożarowe

Na teren działki prowadzi wjazd połączony z drogą publiczną.

13.8. Uwagi końcowe

Materiały budowlane winny posiadać atesty Instytutu Techniki Budowlanej dopuszczające ich stosowania w budownictwie. Roboty budowlane wykonać zgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz obowiązującymi normami.

Przy prowadzeniu robót budowlanych przestrzegać przepisów BHP.