

EGZ. Nr.

1

NAZWA Remont budynku „Organistówki” w miejscowości Tereszpól – Zaorenda

OBIEKT **Budynek „Organistówki” kat. I**

LOKALIZACJA **Tereszpól – Zaorenda, ul. Długa (działka Nr 1770, jedn. ew. 060213_5 Tereszpól, obręb: 0005 Tereszpól - Zaorenda) 23-407 Tereszpól – Zaorenda**

DOKUMENTACJA **PROJEKT ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANY**

INWESTOR **Gmina Tereszpól**
ul. Długa 234 Tereszpól – Zaorenda, 23-407 Tereszpól

JEDNOSTKA PROJEKTOWA PRACOWNIA PROJEKTOWA. Biuro Usług Inwestycyjnych
ul. „Wira” Bartoszewskiego 16 23-400 Biłgoraj
Tel. 607 266 325 603870265

A U T O R Z Y O P R A C O W A N I A

Architektura

mgr inż. arch.

mgr inż. arch. **Michał Patyk**

UAN 8387/21/90

Konstrukcja:

mgr inż. **Paweł Sosiński**

LUB/0064/PWOK/09

Instalacje elektryczne

mgr inż. **Tomasz Bździuch**

LUB/0110/PWOE/09

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

1. Strona tytułowa	str 1
2. Spis zawartości opracowania	str 2
3. Oświadczenie projektantów	str 3
4. Część opisowa	str 4-15
5. Część rysunkowa:	
Rys. Nr A_1 - Rzut parteru	skala 1:50
Rys. Nr A_2 - Przekrój A-A	skala 1:50
Rys. Nr A_3 - Elewacje: frontowa i boczna	skala 1:100
Rys. Nr A_4 - Elewacje: tylna i boczna	skala 1:100
Rys. Nr A_5 - Rzut dachu	skala 1:100
Rys. Nr A_6 - Zestawienie stolarki	skala 1:100

Biłgoraj, dnia 20.06.2024

OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 34 ust.3d pkt3 Prawa budowlanego **oświadczamy**, że opracowany przez nas

**PROJEKT ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANY
REMONTU BUDYNKU „ORGANISTÓWKI”**

zlokalizowanego w miejscowości Tereszpól – Zaorenda, na działce Nr 1770

dla **Gminy Tereszpól**
ul. Długa 234 Tereszpól - Zaorenda
23-407 Tereszpól

został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Podpisy i numery uprawnień:

OPIS TECHNICZNY

do projektu architektoniczno – budowlanego

1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego

Dom organisty - „Organistówka”, kategoria obiektu I.

2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy

Pierwotnie budynek użytkowany jako mieszkanie organisty, później mieszkanie wikariusza tutejszej parafii.

Obecnie nieużytkowany. Docelowo budynek przeznaczony będzie na izbę pamięci z wystawą stałą oraz organizowanymi okazjonalnie wystawami czasowymi.

Program użytkowy:

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI_PARTER

Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	posadzka	pow. [m2]
101	Sień	Deski	3,26
102	Korytarz	Deski	7,24
103	Pokój	Deski	19,60
104	Pokój	Deski	15,36
105	Sień brudna z kuchnią	Deski	12,50
106	Pokój dzienny	Deski	29,26
POWIERZCHNIA OGÓŁEM			87,22

3. Układ przestrzenny, forma architektoniczna, w tym jego wygląd zewnętrzny (charakterystyczne wyroby wykończeniowe i kolorystyka elewacji) a także sposób jego dostosowania do warunków wynikających z wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów, lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku – z decyzji o warunkach zabudowy.

Budynek wybudowany w latach 20 – tych XX wieku. Budynek parterowy, niepodpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym. Budynek o konstrukcji drewnianej, zwieńczony dachem dwuspadowym naczółkowym, pokryty blachą płaską łączoną na rąbek. Budynek w rzucie prostokąta o wymiarach obrysu zewnętrznego 7,10x14,04m – główna część. Od strony frontowej - sień 1,56x2,76m. Od strony tylnej przybudówka – docelowo przeznaczona do rozbiórki. Dach o nachyleniu 38 stopni. Drewniane ściany budynku otynkowane tynkiem wapiennym na ruszcie z nabijanych listewek (okładziny wewnętrzne). Elewacja z desek sosnowych przybijanych gwoździami w układzie poziomym pomiędzy oknami oraz w układzie pionowym nad oknami oraz w pasie podokiennym. Pas podokienny wydzielony gzymsem z deski nachylonym pod kątem ułatwiającym spływ wody. Podwaliny obudowane deską od strony zewnętrznej. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana – sosnowa. Okna skrzynkowe, drzwi płycinowe.

Budynek w złym stanie technicznym, wymagający remontu. Skorodowane drewniane elementy ścian, zbyt płytkie fundamenty, skorodowana podmurówka. Stolarka okienna i drzwiowa wymagająca remontu lub wymiany. Elewacja i pokrycie dachowe skorodowane.



Elewacja frontowa (stan istniejący)



Elewacja tylna (stan istniejący)



Skorodowany cokół budynku



Skorodowane belki podwalinowe oraz okładziny elewacji



Skorodowane belki podokienne ścian
oraz okładziny elewacji

4. Charakterystyczne parametry obiektu

a) kubatura	- 510,00 m ³
b) zestawienie powierzchni:	
• powierzchnia zabudowy	- 103,98 m ²
• powierzchnia użytkowa	- 87,22 m ²
• powierzchnia całkowita	- 103,98 m ²
c) wysokość budynku	- 6,53 m
długość budynku	- 14,04m
szerokość budynku	- 7,10m
d) liczba kondygnacji	- 1

5. Opinia geotechniczna

Na podstawie terenowych badań gruntu wykonanych w czerwcu 2024, w obrębie istniejącej lokalizacji budynku stwierdzono w poziomie posadowienia (na głębokości 1,00m) występowanie gruntów nośnych w postaci piasku.

W wykopie nie stwierdzono obecności wody gruntowej. Zwierciadło wody gruntowej poniżej planowanego posadowienia budynku. Posadowienie budynku planuje się na głębokości 1,00m poniżej poziomu obecnego gruntu.

Warunki gruntowe określa się jako proste.

Projektowany budynek to obiekt o statycznie wyznaczalnym układzie obliczeniowym, w prostych warunkach gruntowych.

Budynek zalicza się do pierwszej kategorii geotechnicznej.

6. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych

Docelowo w budynku nie będzie lokali mieszkalnych.

7. Liczba lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych

Nie dotyczy

8. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne.

W chwili obecnej budynek nie jest dostępny dla osób poruszających się samodzielnie na wózkach inwalidzkich (brak pochylni, progi w drzwiach, posadzki na różnych wysokościach).

W ramach remontu planuje się zapewnić taką dostępność poprzez wykonanie od strony tylnej budynku pochylni, poszerzenie otworów drzwiowych drzwi wewnętrznych oraz minimalizację progów.

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

a) zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych.

Budynek nie będzie wyposażony w instalacje wod. -kan. Przyłącze wodociągowe nie będzie potrzebne.

Wody opadowe odprowadzane na tereny zielone działki.

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

W budynku oraz jego obrębie emisja żadnych z w/w zanieczyszczeń nie wystąpi.

c) rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów

Sposób funkcjonowania budynku nie spowoduje wytworzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska. Odpady jakie powstaną będą miały charakter odpadów komunalnych (papier, folia, odpady biodegradowalne). Gromadzone zostaną w pojemnikach ustawionych na utwardzonym podłożu i systematycznie odbierane przez firmę zewnętrzną.

d) właściwości akustycznych oraz emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń

Inwestycja nie spowoduje emisji drgań, promieniowania ani wytworzenia pola elektromagnetycznego.

e) wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne

Inwestycja nie wpłynie negatywnie na istniejący drzewostan, glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

10. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło, w tym zdecentralizowanych systemów dostawy energii opartych na energii ze źródeł odnawialnych, kogenerację, ogrzewanie lub chłodzenie lokalne lub blokowe oraz pompy ciepła

Budynek nieogrzewany.

11. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej

Nie dotyczy

12. Zasadnicze elementy wyposażenia budowlano – instalacyjnego

W ramach remontu budynku planuje się wykonać następujące prace budowlane (PROJEKT PRAC):

- renowacja i częściowa wymiana stolarki okiennej drzwiowej;
- wymiana okładzin elewacyjnych ścian;
- wymiana pokrycia dachu;
- ocieplenie stropu nad parterem matami z wełny mineralnej o łącznej grubości 20cm;
- rozbiórka ścian działowych;
- rozbiórka i wykonanie nowej podłogi na gruncie;
- wymiana skorodowanych elementów konstrukcji ścian zewnętrznych;
- demontaż okładzin ścian wewnętrznych i sufitów z boazerii;
- wykonanie nowych tynków wewnętrznych wapiennych na ruszcie z listew drewnianych;
- przemurowanie komina powyżej dachu;
- wymiana pokrycia dachu;
- wymiana skorodowanych elementów konstrukcji dachu w obrębie komina;
- wykonanie nowej podbitki okapów;
- rozbiórka przybudówki od strony północno – wschodniej budynku;
- rozbiórka jednospadowego zadaszenia nad wejściem;
- wykonanie opaski odwadniającej wokół budynku;
- wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych;
- wykonanie nowych schodów przed wejściem głównym z balustradą drewnianą;
- wykonanie ław fundamentowych pod ścianami nośnymi;
- wykonanie podmurówki wraz z izolacją poziomą przeciwwilgociową;
- wykonanie nowego trzonu kuchennego w pom. 105;
- wykonanie instalacji elektrycznej;
- wykonanie niwelacji terenu zapobiegającej zalewaniu wodą opadową tylnej ściany budynku;
- wykonanie nowych chodników z kruszyw lub kostki brukowej;
- wykonanie ogrodzenia terenu wraz z furtkami i bramą wjazdową;
- wykonanie nowych rabat zieleni;

- **Fundamenty:**

Projektuje się ławy fundamentowe betonowe o przekroju 40x90cm. Ławy zbrojone podłużnie 4#12 i strzemionami średnicy 6mm w rozstawie co 30cm. Beton C20/25.

Na ławach podmurówka z cegły ceramicznej pełnej murowanej na zaprawie cementowej na pełne spoiny. Podmurówkę zaizolować przeciwwilgociowo materiałami powłokowymi poprzez dwukrotne malowanie pędzlem.

- **Ściany zewnętrzne:**

Istniejące ściany zewnętrzne drewniane z bali układanych poziomo pomiędzy pionowe słupy. Od strony pomieszczeń ściany otynkowane tynkiem wapiennym na listewkach drewnianych w dwóch warstwach naprzemiennie pod kątem około 45 stopni. Od strony zewnętrznej deski elewacyjne sosnowe na wpust i pióro układane pionowo i poziomo. Deski przybijane gwoździami.



Uwaga.

Skorodowane elementy ścian – belki podwalinowe oraz belki podokienne do wymiany na nowe.

- **Ścianki działowe:**

Ścianki działowe lekkiej konstrukcji (ruszt drewniany obity boazerią) do rozbiórki;

- **Stropy:**

Nad parterem strop drewniany. Skorodowane elementy stropu (belki przy okapie – do wymiany)

- **Pokrycie dachu, podbitka okapu:**

Istniejące pokrycie z blachy zawiera znaczne ogniska korozji. Projektuje się wymianę pokrycia na blachę płaską łączoną na rąbek. Pokrycie w kolorze brązowym lub czerwonym. Nowa podbitka dachu z desek struganych przybijana gwoździami.

- **Obróbki blacharskie:**

Obróbki dachu z blachy stalowej powlekanej, w kolorze pokrycia dachu.

- **Stolarka okienna i drzwiowa:**

Zakłada się zachowanie nieskorodowanych skrzydeł okiennych, poddanie ich renowacji i ponowne zamontowanie. Zachowuje się elementy metalowe okien (okucia). Skorodowane elementy skrzynkowych ościeżnic do wymiany.

Parapety wewnętrzne nie występują. Parapet zewnętrzny stanowi gzyms z deski okalający budynek.

Drzwi wewnętrzne drewniane płycinowe (wg wykazu stolarki). Część stolarki drzwiowej przeznacza się do renowacji (odczyszczenie, impregnacja, ponowne malowanie);

Drzwi i okna w kolorze białym lub naturalnego drewna.



- **Posadzki:**

Z uwagi na konieczność wykonania nowych ław fundamentowych oraz wysoki stopień skorodowania legarów (zapadnięta podłoga w kilku pomieszczeniach) konieczna jest rozbiorówka wszystkich podłóg w budynku.

Projektowana posadzka parteru składa się z następujących warstw:

- podsypka piaskowa;
- podkład betonowy gr 10cm (beton C16/20);
- izolacja przeciwwilgociowa – papa asfaltowa;
- izolacja termiczna – styropian XPS 300 – gr. 20cm;
- podkład cementowy zbrojony matami z drutu średnicy 3mm i oczkach 10x10cm - 6cm;
- posadzka desek na legarach;

- **Malowanie:**

Malowanie wewnątrz budynku ścian i sufitów farbą emulsyjną w kolorze białym ciepłym (farby bez połysku - matowe);

- **Rozwiązania instalacyjne.**

W budynku projektuje się nową instalację elektryczną.

13. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

a) Informacja o powierzchni, wysokości i liczbie kondygnacji.

- powierzchnia zabudowy	103,98 m ²
- powierzchnia całkowita	103,98 m ²
- powierzchnia użytkowa	87,22 m ²
- powierzchnia wewnętrzna	92,40 m ²
- kubatura	510,00 m ³

Budynek o jednej kondygnacji nadziemnej, niepodpiwniczony. Wysokość kondygnacji parteru – 2,50m.

Wysokość budynku – 6,53 m - niski /N/.

b) Charakterystyka zagrożenia pożarowego, w tym parametry pożarowe materiałów niebezpiecznych pożarowo, zagrożenia wynikające z procesów technologicznych oraz charakterystyka pożarów przyjętych do celów projektowych.

W budynku będą występowały przede wszystkim materiały palne w postaci palnych artykułów wyposażenia.

Są to głównie ciała stałe kwalifikujące je do grupy materiałów „A” oraz częściowo do „B”. Materiały niebezpieczne pożarowo, w rozumieniu § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów /Dz. U. Nr 109, poz. 719./ nie będą występowały w tym budynku.

c) Informacja o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania.

Budynek mieszkalny jednorodzinny (ZLIV), docelowo przeznaczony do zwiedzania (ZLIII)

d) Kategoria zagrożenia oraz przewidywana liczba osób na każdej kondygnacji i w pomieszczeniach, których drzwi ewakuacyjne powinny otwierać się na zewnątrz pomieszczeń.

Kategoria zagrożenia ludzi **ZL III**.

Liczba osób przewidywana w budynku do 25 osób.

e) Podział na strefy pożarowe i dymowe.

Budynek w jednej strefie pożarowej.

f) Przewidywana gęstość obciążenia ogniowego:

Nie dotyczy

g) Klasa odporności pożarowej oraz ogniowej i stopień rozprzestrzeniania ognia przez elementy budowlane.

a) Klasa odporności pożarowej budynku – **D**.

b) Klasy odporności ogniowej poszczególnych elementów budynku:

- główna konstrukcja nośna – R30;
- konstrukcja dachu – (-);
- strop – REI30;
- ściana zewnętrzna – EI30;
- przekrycie dachu – (-);

h) Występowanie materiałów wybuchowych oraz zagrożenia wybuchem, w tym pomieszczeń zagrożonych wybuchem.

W budynku nie będą magazynowane materiały wybuchowe, nie przewiduje się pomieszczeń zagrożonych wybuchem.

i) Informacja o warunkach i strategii ewakuacji ludzi lub ich uratowania w inny sposób.

Z pomieszczeń na parterze bezpośrednie wyjście na zewnątrz drzwiami dwuskrzydłowymi, o szerokości 0,90 m. Długość dróg ewakuacyjnych z każdego pomieszczenia parteru nie przekracza wartości maksymalnych.

j) Informacja o doborze urządzeń przeciwpożarowych i innych urządzeń służących bezpieczeństwu pożarowemu, dostosowanych do wymagań wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej i przyjętych scenariuszy pożarowych, z podstawową charakterystyką tych urządzeń.

Stałe urządzenia gaśnicze związane na stałe z obiektem, zawierające zapas środka gaśniczego i uruchamiane samoczynnie we wstępnej fazie rozwoju pożaru - nie są wymagane.

Urządzenia sygnalizacji pożarowej /sygnalizacyjno – alarmowe/, służące do samoczynnego wykrywania i przekazywania informacji o pożarze – nie są wymagane.

Dźwiękowy system ostrzegawczy, umożliwiający rozgłaszanie sygnałów ostrzegawczych i komunikatów głosowych dla potrzeb bezpieczeństwa osób przebywających w budynku – nie jest wymagany.

Wewnętrzne hydranty przeciwpożarowe – nie są wymagane.

Przeciwpożarowy wyłącznik prądu – przy głównym wejściu do budynku.

k) Informacja o przygotowaniu obiektu budowlanego do prowadzenia działań ratowniczych, w tym informacje o punktach poboru wody do celów przeciwpożarowych, nasadach służących do zasilania urządzeń gaśniczych i innych rozwiązaniach przewidzianych do tych działań oraz dźwigach dla ekip ratowniczych i prowadzących do nich dojściach.

Hydrant zewnętrzny na sieci wodociągowej zlokalizowany na północny – zachód od obiektu w odległości 37m.

l) Informacja o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o parametrach wpływających na odległości dopuszczalne.

Odległość od budynków sąsiadujących i granic działek:

- | | |
|---|----------|
| - odległość budynku od granicy działki Nr 1755 (pas drogowy) | – 6,20m |
| - odległość budynku od granicy działki Nr 1771/1 | – 10,50m |
| - odległość budynku od najbliższego budynku na działce sąsiedniej | – 28,00m |

m) Informacja o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej zastosowanych na podstawie zgody, o której mowa w art. 6c pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, w zakresie rozwiązań objętych projektem architektoniczno – budowlanym.

Nie dotyczy.