

RODZAJ OPRACOWANIA:	PROJEKT BUDOWLANY
BRANŻA:	ARCHITEKTURA I KONSTRUKCJA
OBIEKT	BUDYNEK BIUROWY
ADRES INWESTYCJI:	95-060 BRZYZINY, UL. REFORMACKA 3 DZIAŁKA NR 2800, OBRĘB 102101_1.0008
INWESTOR:	POWIAT BRZEZIŃSKI 95-060 BRZYZINY, UL. SIENKIEWICZNA 16
WŁAŚCICIEL OBIEKTU:	SKARB PAŃSTWA, POWIAT BRZEZIŃSKI 95-060 BRZYZINY, UL. REFORMACKA 3
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:	
architektura	mgr inż. arch. Marek Kłopocki 6/88 Sk-ce, LO/0437.
asystent projektanta	mgr inż. Zbigniew Nowański
Data opracowania	Kwiecień 2024 r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

- OPIS TECHNICZNY
- CZĘŚĆ RYSUNKOWA

OPIS TECHNICZNY

1. SPIS RYSUNKÓW

inwentaryzacja

- nr 1. Rzut fundamentów	skala 1:100
- nr 2. Rzut piwnicy	skala 1:100
- nr 3. Rzut parteru	skala 1:100
- nr 4. Rzut I piętra	skala 1:100
- nr 5. Rzut dachu	skala 1:100
- nr 6. Przekrój A-A	skala 1:50
- nr 7. Elewacja południowa, wschodnia i zachodnia	skala 1:100

projekt

- nr 8. Rzut fundamentów	skala 1:100
- nr 9. Rzut piwnicy	skala 1:100
- nr 10. Rzut parteru	skala 1:100
- nr 11. Rzut I piętra	skala 1:100
- nr 12. Rzut dachu	skala 1:100
- nr 13. Przekrój A-A	skala 1:50
- nr 14. Elewacja południowa, wschodnia i zachodnia	skala 1:100
- nr 15. Zestawienie stolarki okiennej i drzwiowej	skala 1:50

2. PODSTAWA OPRACOWANIA

Podstawą opracowania jest umowa nr 23/2024 zawarta w dniu 13.03.2024 r. pomiędzy:

Powiatem Brzezińskim reprezentowanym przez Zarząd Powiatu w Brzezinach z siedzibą w Brzezinach, ul. Sienkiewicza 16, w imieniu którego działają:

1. Pani Renata Kobiera – Starosta Brzeziński
2. Pan Ryszard Śliwkiewicz – wicestarosta, zwanym w dalszej części umowy Zamawiającym

a **Zbigniewem Nowańskim**, prowadzącym **Biuro Projektowe Zbigniew Nowański, 95-060 Brzeziny, ul. Łódzka 1** zwanym dalej „wykonawcą”.

3. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Celem i zakresem opracowania jest wykonanie zmian w dokumentacji projektowej na przeprowadzenie remontu zabytkowego budynku siedziby stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Brzezinach.

Zmiany polegać będą na wyodrębnieniu z wykonanej dokumentacji projektowej na wykonanie robót konserwatorskich na całość budynku siedziby Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej robót budowlanych w części oficyny, której współwłaścicielem jest Powiat Brzeziński oraz uaktualnienie dokumentacji projektowej.

Roboty budowlane o których mowa obejmować będą:

- 1) prace remontowo- konserwatorskie elewacji zewnętrznej;
- 2) remont i konserwację stropów w budynku oficyny w konstrukcji drewnianej;
- 3) wymianę okien i drzwi na drewniane w budynku oficyny zgodnie z zaleceniami Wojewódzkiego Konserwatora Ochrony Zabytków;
- 4) rozszerzenie wykonanej instalacji elektrycznej oświetlenia o oświetlenie ewakuacyjne, instalację przeciwpożarową, antywłamaniową, odgromową, instalację teletechniczne oraz wentylacyjną WC;
- 5) Prace remontowo-konserwatorskie wewnątrz budynku w tym prace remontowo-konserwatorskie drewnianych schodów;
- 6) Prace remontowo-konserwatorskie piwnic oficyny;

4. OPIS BUDYNKU

4.1. Informacje ogólne

Istniejący budynek będący tematem opracowania jest budynkiem zlokalizowanym wzdłuż granicy zachodniej działki 2800 z działką 2799.

Budynek będący celem opracowania w rzucie poziomym ma kształt zbliżony do prostokąta i stanowi zwartą bryłę.

Oficyna znajdująca się w podwórku, jest budynkiem dwukondygnacyjnym częściowo podpiwniczonym bez poddasza.

Dostęp do oficyny dwoma odrębnymi wejściami. Wejście bliżej części frontowej prowadzi do lokali wynajmowanych przez Koło pszczelarskie w Brzezinach. Są tutaj dwa pomieszczenia biurowe komunikacja i toaleta.

Druga część oficyny jest nieużytkowana. Na parterze tej części znajdują się: korytarz z klatką schodową, schowek pod schodami oraz nieużywane pomieszczenie biurowe.

Z korytarza parteru można dostać się do piwnicy poprzez właz w podłogę gdzie zlokalizowane są betonowe schody. W piwnicy znajdują się: korytarz oraz pomieszczenie gospodarcze. Na I piętro dostęp drewnianymi schodami. Na I piętrze znajdują się dwa nieużywane pomieszczenia biurowe, toaleta i korytarz.

Szacuje się że budynek powstał pod koniec XIX wieku i na początku pełnił funkcję budynku mieszkalnego. W czerwcu 1984 roku został wpisany do rejestru zabytków pod nr A/736 z dnia 1 czerwca 1984. Obecny numer A/190 z dnia 23 listopada 2015r.

4.2. Charakterystyczne parametry techniczne budynku:

	Istniejący budynek
Powierzchnia zabudowy	103,21 m ²
+ wejścia	4,35 m ²
Powierzchnia użytkowa	
- piwnica	32,48 m ²
- parter	67,95 m ²
- I piętro	71,90 m ²
Łącznie:	172,33 m ²
Kubatura budynku	794,71 m ³
Wysokość maksymalna budynku	8,425 m

5. OPIS ARCHITEKTONICZNO – KONSTRUKCYJNY

5.1. Piwnica

- Ściany zewnętrzne murowane z cegły palonej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Grubości ścian: od 62 do 76 cm.
- Ściany konstrukcyjne wewnętrzne murowane z cegły palonej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Grubości ścian: 74 cm.
- Strop nad pomieszczeniami piwnicy betonowy.
- Schody do piwnicy betonowe.
- Podłogi pomieszczeń piwnicy betonowe.
- Na ścianach tynk wapienno-cementowy.
- Okna drewniane.
- Pomieszczenia piwniczne nie posiadają skrzydeł drzwiowych.
- Wysokość piwnicy 180 cm.

5.2. Parter

- Ściany zewnętrzne murowane z cegły palonej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Grubości ścian: od 62 cm do 70 cm.
- Ściany konstrukcyjne wewnętrzne murowane z cegły palonej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Grubości ścian: od 38 cm do 62 cm.
- Ściany działowe wewnętrzne na stelażu drewnianym wypełnione zaprawą cementową na trzcinie. Grubości ścian: od 15 cm do 20 cm.
- Ściany działowe wewnętrzne na stelażu aluminiowym obłożone dwustronnie płytą GK o łącznej grubości 10 cm.
- Podłogi pomieszczeń parteru wyłożone płytkami antypoślizgowymi, oraz drewniane.
- Na ścianach i sufitach tynk cementowo-wapienny na podłożu z trzciny.
- Strop nad pomieszczeniami parteru drewniany grubości 30 cm.
- Konstrukcja schodów drewniana.
- Wysokość pomieszczeń parteru 3,15 m.
- Okna drewniane koloru brązowego.
- Drzwi zewnętrzne drewniane koloru brązowego, drzwi wewnętrzne drewniane koloru białego.

5.3. I piętro

- Ściany zewnętrzne murowane z cegły palonej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Grubości ścian: od 62 cm.
- Ściany konstrukcyjne wewnętrzne murowane z cegły palonej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Grubości ścian: 45 cm.
- Ściany działowe wewnętrzne na stelażu drewnianym, tynk cementowo-wapienny na podłożu z trzciny. Grubości ścian: od 12 cm do 15 cm.
- Strop nad pomieszczeniami I piętra drewniany tynkowany zaprawą cementową na trzcinie.
- Wysokość pomieszczeń I piętra 2,90 cm.
- Okna drewniane w kolorze brązowym.

5.4. Poddasze nieużytkowe

- poza zakresem opracowania

5.5. Dach

Konstrukcja dachu drewniana, krokwiowa. Dach jednospadowy o kącie pochylenia połaci dachowych 8°, kryty blachą na rąbek stojący – poza zakresem opracowania.

5.6. Kominy

Kominy w budynku z cegły palonej pełnej, nad dachami tynkowane zaprawą cementową.

5.7. Elewacje

Elewacja tylna siedmioosiowa, podzielona gzymsem kordonowym. Okna w budynku dwuskrzydłowe z nadświetlem.

Stan techniczny budynku średni.

W kilku miejscach występują widoczne pęknięcia i rysy na ścianach zewnętrznych i wewnętrznych.

Widoczne znaczne ubytki tynków na ścianach zewnętrznych i wewnętrznych.

Strop nad parterem w średnim stanie technicznym.

Strop nad I piętrem w bardzo złym stanie technicznym. Strop zarwany i spróchniały.

6. PRZEWIDZIANE PRACE REMONTOWO-BUDOWLANE

Piwnica

- zabetonowanie odстойnika na wodę betonem wodoodpornym W8;
- skucie istniejących tynków i wykonanie nowych;
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej. Kolor stolarki zewnętrznej należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Konserwatora Zabytków w Łodzi;
- wykonanie systemowej hydroizolacji podłogi i ścian do wysokości terenu;
- wykonanie wylewki samopoziomującej i ułożenie płytek;

Parter

- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej na nową drewnianą z odtworzeniem istniejącej stolarki. Kolor stolarki zewnętrznej należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Konserwatora Zabytków w Łodzi;
- skucie istniejących tynków i wykonanie nowych;

- rozbiórka istniejącego stropu drewnianego. Wykonanie nowego stropu w konstrukcji drewnianej. Strop wykonać zgodnie z układem belek stropowych i przekroju przez stop - szczegóły na rysunku nr 10 – rzut parteru.
Malowanie farbami emulsyjnymi zmywalnymi.

I Piętro

- rozbiórka ściany pomiędzy pomieszczeniami nr 2/3 i 2/4;
- rozbiórka istniejącego stropu drewnianego. Wykonanie nowego stropu w konstrukcji drewnianej. Strop wykonać zgodnie z układem belek stropowych i przekroju przez stop - szczegóły na rysunku nr 11 – rzut I piętra;
- skucie istniejących tynków i wykonanie nowych;
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej na nową drewnianą z odtworzeniem istniejącej stolarki. Kolor stolarki zewnętrznej należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Konserwatora Zabytków w Łodzi;

Schody na I piętro

Stopnie

- część stopni i podstopni schodowych do wymiany, pozostałe stopnie i podstopnie do renowacji metodami konserwatorskimi;

Tralki i poręcze

- część tralek do wymiany, pozostałe tralki do renowacji metodami konserwatorskimi;
- część poręczami do wymiany, pozostałe tralki do renowacji metodami konserwatorskimi;

UWAGA!

Drewno do renowacji tego samego gatunku jak zastosowane w istniejących schodach.

Elewacje

Elewację należy odtworzyć z zachowaniem stanu istniejącego elementów architektonicznych z zastosowaniem zapraw renowacyjnych stosowanych w obiektach zabytkowych.

Warunki ochrony przeciwpożarowej

Obiektu sytuowany w zwartej zabudowie jest budynkiem typowo biurowym zaliczonym do ZL III. Budynek dwukondygnacyjny zakwalifikowany jako

niski jest podpiwniczony, posiada dwie użytkowe kondygnacje nadziemne, parter i I piętro. Do piwnicy prowadzi wejście poprzez właz w podłódze. W podpiwniczeniu znajduje się część komunikacyjna oraz pomieszczenie gospodarcze. Strop nad piwnicą łukowy z cegły, nad parterem i I piętrzem znajduje się strop drewniany z podbitką z desek otynkowany od spodu tynkiem wapiennym na trzcinie. Obiekt posiada ściany zewnętrzne murowane w klasie odporności ogniowej R 120, strop nad piwnicą klasy REI 60 odporności ogniowej, drewniany strop nad parterem i piętrzem w wyniku planowanej modernizacji i remontu i wykonaniu systemowego sufitu podwieszanego wykonanego z materiałów niezapalnych zapewni wymaganą klasę odporności ogniowej REI 30 zgodnie z Instrukcją ITB z 2005 r. dla wymaganej klasy „D” odporności pożarowej. Dopuszczalne długości dojść do wyjść ewakuacyjnych prowadzących na zewnątrz obiektu poprzez schody z I piętra nie są przekroczone.

7. INSTALACJE W BUDYNKU

7.1 instalacja elektryczna.

7.2 instalacja wodno-kanalizacyjna i centralnego ogrzewania poza zakresem opracowania.

8. ZAKRES PRAC

- wykucie ościeżnic drewnianych okiennych i drzwiowych zewnętrznych i wewnętrznych,
- odbicie wewnętrznych i zewnętrznych i tynków cementowo-wapiennych na ścianach i sufitach,
- rozebranie posadzki betonowej w piwnicy,
- usunięcie podsypki z piasku w piwnicy,
- wykucie z muru podokienników drewnianych na parterze i piętrze,
- rozbiórka podokienników z blachy na elewacji,
- rozbiórka podsufitki z desek nieotynkowanych nad parterem i I piętrzem,
- rozbiórka zasypki stropowej,
- rozbiórka podłóg drewnianych, ślepej podłogi nad parterem, spoczników i schodów,
- rozbiórka belek stropowych, drewnianych na parterze i I piętrze,
- rozbiórka ścian działowych z łąt i rygli,
- rozbiórka obicia ścian działowych z desek otynkowanych na I piętrze,
- rozbiórka posadzek z tworzyw sztucznych na parterze,

- rozbiórka pieca kaflowego,
- wywózka materiałów z rozbiórki na wysypisko wraz z utylizacją.

Opracowali:

architektura:

mgr inż. arch. Marek Kłopocki

6/88 Sk-ce,

LO/0437.

asystent projektanta

mgr inż. Zbigniew Nowański

Kwiecień 2024 r.