

# **OPIS TECHNICZNY**

## **DO REMONTU I PRZEBUDOWY BUDYNKU GOSPODARCZEGO**

### **1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego.**

Rodzaj obiektu budowlanego: budynek gospodarczy.

Kategoria obiektu budowlanego: III.

### **2. Opis istniejącego budynku.**

Budynek gospodarczy to obiekt o konstrukcji murowanej, pełniący niegdyś zaplecze szkoły i pomieszczenia toalet suchych dla dzieci szkolnych - obecnie nie są użytkowane. W tej części obiekt przeznaczony jest do przebudowy polegającej na likwidację wygrodzeń toalet ściankami działowymi. Drzwi wejściowe, przegrody zewnętrzne i konstrukcyjne – pozostają jako istniejące, bez zmian. Obiekt o prostej bryle, powstał na rzucie prostokąta, z trzema ścianami podłużnymi, w których od zewnątrz znajdują się wejścia do pomieszczeń:

1. Od strony północno-zachodniej – do trzech pomieszczeń gospodarczych.
2. Od strony południowo-wschodniej – dwa wejścia do toalet (damskich i męskich) – obecnie nie użytkowanych.

Ściany zewnętrzne boków krótszych stanowią szczyty budynku bez otworów okiennych i drzwiowych. Budynek zwieńczony dachem dwuspadowym, pokrytym papą i blachą trapezową.

#### **Dane techniczne:**

- kubatura: 190 m<sup>3</sup>
- powierzchnia użytkowa po przebudowie wewnątrz budynku: 47,34 m<sup>2</sup>, tj.:
- powierzchnia zabudowy: 64,96 m<sup>2</sup>
- wymiary zewnętrzne budynku:
  - długość: 9,01m,
  - szerokość: 7,21m,
  - wysokość: 3,03m,

#### **Zestawienie pomieszczeń:**

- pomieszczenie nr 1 – 13,06 m<sup>2</sup>
  - pomieszczenie nr 2 – 12,90 m<sup>2</sup>
  - pomieszczenie nr 3 – 7,45 m<sup>2</sup>
  - pomieszczenie nr 4 – 6,73 m<sup>2</sup>
  - pomieszczenie nr 5 – 7,20 m<sup>2</sup>
- Razem - 47,34 m<sup>2</sup>

#### **Opis rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych:**

- Ściany murowane z cegły ceramicznej - dziurawki, od zewnątrz docieplone styropianem w technologii lekkiej – mokrej, od wewnątrz - tynkowane.
- Fundamenty - betonowe.
- Stropy – brak. Od wewnątrz widoczne krakwie dachowe i deskowanie pełne.
- Więźba dachowa drewniana.
- Posadzki betonowe.
- Dach pokryty blachą trapezową, powlekaną.
- Ogrzewanie – brak.
- Instalacje – enn.

Ocena stanu technicznego budynku:

- Ogólny stan zachowania głównych elementów budynku należy ocenić jako dobry.
- Ściany zewnętrzne – wykonane z cegły dziurawki, docieplone od zewnątrz warstwą styropianu. Ściany w dobrym stanie technicznym. Elewacja wymaga oczyszczenia i malowania powierzchni.
- Fundamenty – betonowe – pozostające bez zmian – w dobrym stanie technicznym.
- Dach i konstrukcja dachu – drewniana. Stanowią ją krokwie drewniane oparte na ścianach podłużnych (widoczne od wewnątrz pomieszczeń). Do krokwi od zewnątrz przybite jest deskowanie pełne, pokryte papą i blachą trapezową. Istniejące obróbki blacharskie posiadają znaczne ubytki.
- Istniejące pokrycie dachu z blachy trapezowej przeznaczone jest do wymiany na nowe wraz z obróbkami blacharskimi.
- Ze względu na nieszczelności w dachu, istniejące deskowanie dachu jest miejscowo zawilgocone. W tych miejscach deskowanie należy wymienić na nowe (łącznie z pokryciem papą).
- Ściany wewnętrzne działowe – z cegły ceramicznej (dziurawki) oraz przepierzenia drewniane toalet (o wys. Ok. 2,0 m). W miejscu istniejących toalet ściany działowe przeznaczone są do rozbiórki, pozostawiając ścianę środkową, dzielącą dwa nowe pomieszczenia gospodarcze.
- Tynki wewnętrzne – cementowo – wapienne – wymagają uzupełnień i przetarcia.
- Posadzki – betonowe – przeznaczone do usunięcia i wykonania nowych.
- Instalacje – enn – istniejąca.
- Opaska zewnętrzna przy budynku – betonowa – w złym stanie technicznym – przeznaczona do rozbiórki i wykonania nowej z betonowej kostki brukowej.

### **3. Sposób użytkowania i program użytkowy obiektu budowlanego.**

Budynek gospodarczy to obiekt pełniący niegdyś zaplecze szkoły i pomieszczenia toalet suchych dla dzieci szkolnych - obecnie nie są użytkowane. Po remoncie i przebudowie będzie pełnił funkcję gospodarczą dla potrzeb żłobka istniejącego na terenie tej samej działki.

### **4. Układ przestrzenny i forma architektoniczna obiektu budowlanego.**

Budynek gospodarczy położony jest w miejscowości Nagoszewka Drugo, gm. Ostrów Mazowiecka, na terenie dz. ozn. nr geod. 104, na której istnieje żłobek gminny wraz z dwoma placami zabaw, boiskiem sportowym, dojściami i dojazdami oraz elementami małej architektury. Działka jest ogrodzona. Dostęp na jej teren odbywa się istniejącym zjazdem z drogi gminnej.

Budynek istnieje w północno – zachodniej części nieruchomości w odległości większej niż 4,0 m od granic działek sąsiednich.

Wejścia do trzech pomieszczeń gospodarczych istnieją w ścianie frontowej, tj.: północno – wschodniej. Po przeciwnej stronie, w ścianie podłużnej od strony południowo - zachodniej, istnieją wejścia do toalet suchych – przebudowanych na pomieszczenia gospodarcze.

Budynek o prostej formie, zbudowany na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym o kątach nachylenia połaci ok. 8 stopni. Budynek po przebudowie i remoncie nie zmieni swojej formy. Zmianie może ulec kolorystyka elewacji i dachu budynku.

### **5. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego.**

Wszystkie parametry obiektu budowlanego pozostają bez zmian.

## **6. Opinia geotechniczna oraz sposób posadowienia obiektu budowlanego.**

Na przedmiotowej działce występują proste warunki gruntowe – warstwy gruntu jednorodne, zbudowane z utworów piaszczysto-żwirowych. Nie występują niekorzystne zjawiska geologiczne. Granica przemarzania gruntu wynosi 1,00 m ppt.

## **7. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych.**

Liczba lokali mieszkalnych w budynku - 0.

Liczba lokali użytkowych w budynku - 1.

## **8. Liczba lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, w tym osób starszych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych - Nie dotyczy.**

## **9. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w tym osoby starsze.**

Dostęp dla osób niepełnosprawnych – nie dotyczy.

## **10. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie**

### **a) Zapotrzebowanie w wodę, odprowadzanie ścieków i wód opadowych**

- Zaopatrzenie w wodę – brak.
- Ścieki bytowe – brak instalacji ks.
- Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na teren Inwestora.

### **b) Emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych**

Istniejący budynek nie wprowadza emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych.

### **c) Odpady stałe**

Odpady powstałe przy przebudowie i remoncie obiektu zostaną usunięte przez specjalistyczną firmę usług komunalnych na zlecenie wykonawcy obiektu.

Odpady wytworzone podczas eksploatacji budynku – są segregowane i gromadzone w przeznaczonych do tego celu pojemnikach i wywożone przez wyspecjalizowaną firmę.

### **d) Właściwości akustyczne i emisja drgań**

Na etapie realizacji inwestycji mogą wystąpić przekroczenia norm hałasu, lecz będą one krótkotrwałe i nie wymagają dodatkowych środków zaradczych.

Istniejący obiekt nie wprowadza emisji hałasów, wibracji i drgań, które mogłyby być uciążliwe dla otoczenia.

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

Nie przewiduje się negatywnego wpływu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

- f) Interes osób trzecich

Obiekt podlegający opracowaniu nie wprowadza naruszenia interesu osób trzecich w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

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

Nie dotyczy. Niniejszy projekt budowlany dotyczy przebudowy pomieszczeń wewnątrz obiektu, oraz remontu dachu, posadzek i ścian budynku.

### **12. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń automatycznie regulujących temperaturę w pomieszczeniach.**

Nie dotyczy. J.w.

### **13. Zasadnicze elementy wyposażenia budowlano – instalacyjnego.**

## **DANE KONSTRUKCYJNO – MATERIAŁOWE PROJEKTOWANEGO BUDYNKU**

### **Przebudowa budynku polegać będzie na:**

- Rozbiórce wewnętrznych ścian działowych, stanowiących wygradzenia toalet oraz likwidację istniejących dołów ustępowych i przebudowę posadzek. Nieczystości ciekłe z toalet usunąć przez wyspecjalizowaną jednostkę posiadającą odpowiednią koncesję do oczyszczalni ścieków. Pozostające doły zasypać gruntem i gruzem (zagęszczając je warstwami).
- Drzwi wejściowe, przegrody zewnętrzne i konstrukcyjne – pozostają jako istniejące, bez zmian.
- Przebudowa posadzek polegająca na:
  - skuciu istniejącego betonu stanowiącego posadzki w budynku,
  - wyrównanie istniejącego podłoża i zagęszczenie,
  - wykonanie nowych warstw posadzkowych w kolejności (od góry warstw):
    - Szlichta betonowa - gr. 6 cm
    - Styrodur - gr. 10 cm
    - Folia PCV - gr. 0,3 mm
    - Beton C8/10 - gr. 10 cm
    - Istniejące podłoże ubite i wyrównane
- Istniejące nawierzchnie betonowe przy budynku należy rozebrać, teren wyrównać, a następnie wykonać nowe nawierzchnie na odpowiednio przygotowanym podłożu konstrukcyjna – piaskowym, stanowiące chodnik i opaskę przy budynku.

### **Remont budynku polegać będzie na:**

1. Wymianie pokrycia dachowego na blachę trapezową T 18 z powłoką antykondensacyjną, zapobiegającą skraplaniu wody. Stosować blachę stalową, ocynkowaną, malowaną proszkowo w proponowanym kolorze – grafit. Grubość blachy 0,5 mm.

Uwaga: po demontażu pokrycia dachowego połączenie należy zabezpieczyć za pomocą plandek lub grubej folii na czas prowadzenia robót.

Przed wymianą pokrycia należy:

1. Po zdjęciu pokrycia należy dokładnie sprawdzić stan techniczny wszystkich drewnianych elementów konstrukcyjnych więźby dachowej i deskowania. W przypadku stwierdzenia występowania elementów więźby w złym stanie technicznym, należy wykonać nowe elementy więźby o takich samych przekrojach i je wymienić. Podobnie z deskowaniem – w miejscu zacieków – należy je wymienić deskowanie pełne o grubości desek istniejących.  
Stan elementów konstrukcji więźby sprawdzony bez odkrywek - jest dobry, nie wykazujący śladów korozji biologicznej ani nadmiernych ugięć.  
Elementy drewniane zabezpieczyć przed wbudowaniem przeciwko korozji biologicznej, owadom i przeciwoogniowo odpowiednim preparatem.
2. Uzupełnienie i przetarcie tynków na ścianach wewnętrznych budynku. Stosować zaprawę tynkarską cementowo – wapienną.
4. Mycie, osuszenie i malowanie ścian zewnętrznych budynku. Rodzaj farby dostosować do istniejącej na elewacji. Kolorystyka elewacji – wg. rysunków.

### **WYKOŃCZENIE**

Posadzka – betonowa.

Pokrycie dachu – blacha trapezowa T18.

Rynny i rury spustowe – stalowe; rynny fi 125mm, rury spustowe fi 90mm.

Obróbki blacharskie – blacha powlekana.

Stolarka okienna i drzwiowa – brak.

### **INSTALACJE**

- Wentylacja – kominki dachowe.
- Budynek wyposażony w instalację enn.
- Odprowadzenie wód deszczowych – wody opadowe odprowadzane powierzchniowo na teren Inwestora.

#### **1. Warunki ochrony p. poż.**

Przedmiotowy budynek został zakwalifikowany do kategorii zagrożenia ludzi PM zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Usytuowanie budynku na działce jest zgodne z warunkami ochrony przeciwpożarowej. Nie zawiera pomieszczeń zagrożonych wybuchem, stanowi jedną strefę pożarową o powierzchni mniejszej niż dopuszczalna.

#### **2. Uwagi końcowe.**

Stosować wyłącznie materiały i wyroby dopuszczone do stosowania w budownictwie, posiadające odpowiednie atesty, świadectwa, certyfikaty, znaki bezpieczeństwa, itp.

Roboty budowlane wykonywać wyłącznie pod stałym nadzorem budowlanym przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia. Nie dopuszcza się zmian w projekcie bez zgody projektanta.

Prace budowlane wykonywać zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych” oraz Polskich Norm aktualnie obowiązujących.

.....