

OPIS TECHNICZNY

1. Podstawa opracowania

- Zlecenie inwestora.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 1202 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2015, poz. 1422).
- Obwieszczenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 9 lutego 2018 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały Rady Ministrów w sprawie ustanowienia programu wieloletniego „Senior+” na lata 2015–2020 (M.P. poz. 228 z dnia 28 lutego 2019 r.)
- Decyzja lokalizacyjna inwestycji celu publicznego z dnia 16.09.2019, znak: KIO.6733.13.8.2019
- Wytoczne konserwatora zabytków, pismo z dnia 25.07.2019, znak: WUOZ.DB.WZN.5183.1.43.2019.AW
- Obowiązujące normy i przepisy.
- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 16.07.2019r., inwentaryzacja stanu istniejącego, dokumentacja zdjęciowa.
- Informacje uzyskane od Zleceniodawcy.

2. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest adaptacja budynku po Przedszkolu Publicznym w Pakości na potrzeby seniorów zlokalizowanego przy ul. Św. Jana 14, dz. nr 78/8, obręb: 0002 Pakość. Obiekt wolnostojący, dwu- i trójkondygnacyjny, częściowo podpiwniczony. Obiekt wyposażony w instalację wod.-kan., centralnego ogrzewania z kotłowni własnej, elektryczną, telekomunikacyjną. Obiekt znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej.

3. Inwentaryzacja i ocena stanu technicznego konstrukcji i elementów istniejącego budynku mieszkalnego

STAROSTWO
w Inowrocławiu
Wydział Architektury
Budownictwa i Realizacji Inwestycji

3.1. Charakterystyka obiektu

Obiekt powstał pod koniec XIX wieku, jako wolnostojący, dwu- i trójkondygnacyjny, w częściowo podpiwniczony. Wybudowany w technologii tradycyjnej murowanej z elementów drobnowymiarowych, ściany konstrukcyjne zewnętrzne wykonane z cegły ceramicznej; stropy odcinkowe ceramiczne i drewniane belkowe; dach w konstrukcji drewnianej wielospadowy, kryty płytami cementowo-azbestowymi (eternitowymi); stolarka nietypowa drewniana, PCV i aluminiowa. Obiekt w kształcie prostokąta zbliżony do prostokąta. Na parterze zlokalizowane pomieszczenia po przedszkolu z dwoma wejściami od strony ulicy. Na I piętrze i poddaszu zlokalizowana mieszkanina komunalna z dwoma wejściami od podwórza na klatki schodowe. W piwnicy zlokalizowana kotłownia z wejściem schodami zewnętrznymi zlokalizowanymi od strony północnej, oraz pomieszczenia pomocnicze dla części mieszkalnej z wejściem zlokalizowanym na klatce schodowej. Część mieszkalna obiektu jest poza niniejszym opracowaniem.

- powierzchnia użytkowa:
 - części niemieszkalnej: 270,91 m²,
 - części mieszkalnej: 136,02 m²,
- powierzchnia zabudowy – 377,25 m²,
- kubatura – 2697,89 m³.

Obiekt od początku swojego istnienia przeszedł kilkakrotnie różnorakie przebudowy, zmieniające funkcjonalność obiektu wewnątrz, pierwotnie obiekt posiadał inaczej zlokalizowane wejścia do budynku z poziomu parteru, które to zostały zamurowane

3.2. Zagospodarowanie terenu

Na działce nr dz. nr 78/8, obręb: 0002 Pakość zlokalizowany jest przedmiotowy obiekt użytkowo-mieszkalny, budynek gospodarczy oraz tereny zielone. Działka poprzez istniejący zjazd posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Św. Jana stanowiącą drogę wojewódzką nr 255 relacji Pakość – Strzelno. Wzdłuż północnej granicy działki znajduje się dojazd z zlokalizowanymi wzdłuż miejscami

parkingowymi do obsługi m.in. przedmiotowego budynku. Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej B.

3.3. Ocena stanu technicznego

- A) Fundamenty i ściany fundamentowe – fundamenty i ściany fundamentowe ceglano-kamienne, murowane, oględziny fundamentów dokonano na podstawie oceny bryły budynku. Bryła budynku można uznać za jednolitą, brak oznak przechyleń, zarysowań stropów lub ścian obiektu, które mogłyby być oznaką nierównomiernego osiadania obiektu. Wobec powyższego należy uznać, że warunki gruntowe pod obiektem są ustabilizowane i bez znaczącego czynnika zewnętrznego (nadmiernego zawilgocenia lub wysuszenia gruntu ewentualnie dużych robót ziemnych przeprowadzonych w sąsiedztwie obiektu) warunki te pozostaną niezmienione.

Stan techniczny dostateczny.

- B) Ściany konstrukcyjne – zewnętrzne i wewnętrzne wykonane z elementów drobnowymiarowych na zaprawie wapiennej i cementowo-wapiennej. Ściany nie wykazują uszkodzeń konstrukcyjnych, występują pojedyncze zarysowania i pęknięcia.

Stan techniczny zadowalający

- C) Stropy – odcinkowe i drewniane brak oznak ponadnormatywnych ugięć

Stan techniczny dostateczny

- D) Dach i poszycie dachu – dach w konstrukcji drewnianej wielospadowy

Stan techniczny zadowalający

Poszycie stanowi płyta cementowo-azbestowa (eternitowa)

Stan techniczny dostateczny

- E) Stolarka okienna i drzwiowa – stolarka w większości nieoryginalna (PCV, drewniana, aluminiowa), poza stolarką PVC i aluminiową, pozostała stolarka drewniana wykazuje nieszczelności, trudności w domykaniu, złuszczenia powłok malarskich.

Stan techniczny - PVC i aluminiowa zadowalający

- pozostała niezadowalający

- F) Schody zewnętrzne – betonowe pokryte płytką gresową - za krótki spocznik przy wejściu głównym, różna wysokość stopni, wytarty (śliski) materiał na stopniach.

Stan techniczny niezadowalający

- G) Posadzki i podłogi – podłogi drewniane wykazują liczne ugięcia i nierówności, wykładzina PVC pofalowana, progi na połączeniu pomieszczeń oraz na łączeniu posadzek z płytek podłogowych i wykładziny, wytarte panele podłogowe.

Stan techniczny niezadowalający

- H) Elewacja – budynek jest z zewnątrz w całości otynkowany, wyjątek stanowi pas cokołu kamienno-ceglany pozostawiony bez tynkowania – tynk w wielu miejscach jest porysowany, występują liczne odspojenia poluzowania i ubytki, farba elewacyjna w przeważającej części w kolorze białym (liczne odpryski farby ukazują inne kolory (beżowy, żółto-pomarańczowy). Na elewacji występuje dobrze zachowana sztukateria elewacyjnej (listwy i gzymsy). Po elewacji prowadzone są również różne instalacje (gazowa, elektryczna, teletechniczna).

Stan techniczny niezadowalający

- I) Kominy – kominy murowane z cegły ceramicznej pełnej otynkowane, wyjątek stanowią dwa zewnętrzne kominy od strony ogrodu murowane z cegły silikatowej najprawdopodobniej wykonane w okresie po 1945 r. Kominy z cegły ceramicznej wykazują niewielkie ubytki i murszenie tynku – stan techniczny zadowalający. Kominy z cegły sylikatowej wykazują liczne spękania i ubytki tynku na dużej powierzchni.

Stan techniczny niezadowalający

- J) Wnioski końcowe – na podstawie przeprowadzonych oględzin stwierdzono, że obiekt znajduje się ogólnie w zadowalającym stanie technicznym, lecz wymaga niezbędnych robót remontowych oraz adaptacyjnych w celu dostosowania do nowej funkcji.

MAREK ŻELAZNY
Upr. bud. projektowe
w spec. architektoniczno-konstrukcyjnej
GP-KZ 7342/97/92

3.3. Zakres planowanych robót na parterze istniejącego obiektu

- rozbiórka istniejących ścianek działowych i okładzin ściennych z płytek ceramicznych w sanitariatach, wykonanie przekuć w ścianach wraz z osadzeniem nadproży, rozbiórka okładzin ściennych z płytek ceramicznych.
- rozbiórka drewnianej podsufitki i wykonanie sufitu podwieszanego z płyt GKF gr. 15mm na stelażu,
- remont posadzek,
- wykonanie zabudowy nowych przegród dla potrzeb współczesnej aranżacji sanitariatów w celu spełnienia warunków technicznych wraz z wykonaniem tynków,
- wykonanie okładzin ceramicznych na ścianach w sanitariatach,
- remont istniejących tynków,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- częściowa przebudowa instalacji wod.-kan., c.o. w związku z nową aranżacją wnętrza, wraz z wymianą urządzeń sanitarnych i grzejników,
- częściowa przebudowa instalacji elektrycznej i telekomunikacyjnej w związku z nową aranżacją wnętrza, wraz z częściową wymianą lamp oświetleniowych,
- wykonanie instalacji wentylacyjnej w nowych pomieszczeniach,
- budowa podjazdu dla niepełnosprawnych,
- remont zewnętrznych schodów wraz z dostosowaniem do wymagań warunków technicznych,
- wymiana poszycia dachu na blachę płaską z rąbkiem stojącym wraz z wykonaniem deskowania,
- remont elewacji,
- remont kominów wraz z wymianą zewnętrznych kominów murowanych z cegły silikatowej na kominy systemowe,
- remont i częściowa wymiana ogrodzenia,

4. Charakterystyka i układ funkcjonalny obiektu po adaptacji

Parter obiektu wykorzystywany do tej pory na przedszkole po wykonaniu niezbędnych robót remontowych zostanie adaptowany dla potrzeb użytkowania przez seniorów, na poddaszu budynku znajdują się pom. mieszkalne:

- powierzchnia zabudowy: 377,25 m²,
- powierzchnia użytkowa: 406,93 m² (część mieszkalna 136,02 m²,
część niemieszkalna 270,91 m²),
- kubatura brutto: 2 697,89 m³.

Użytkownicy parteru po adaptacji to seniorzy w ilości do 30 osób (w większości kobiety) oraz personel w ilości do 6 osób (tylko kobiety), z czego część personelu będzie dochodząca pracująca w niepełnym wymiarze godzin. Zajęcia dla seniorów będą odbywać się przez 5 dni w tygodniu do 8h dziennie. Adaptacja w większości będzie polegała na przypisaniu nowych funkcji istniejącym już pomieszczeniom przeważnie tożsamych lub zbliżonych. Zmianie ulegnie aranżacja sanitariatów gdzie zostanie wydzielony sanitariat wraz z prysznicem przeznaczony dla osób niepełnosprawnych oraz pełniący funkcję sanitariatu męskiego, w drugim sanitariacie zostaną wydzielone 3 kabiny oraz przedsionek z umywalkami. Lokalizacja kuchni i jadalni pozostanie bez zmian. W pomieszczeniu kuchni (rozdzielni) będzie odbywał się wyłącznie rozdział posiłków, które będą dostarczane do budynku na zasadzie cateringu w pojemnikach do transportu żywności. Pojemników do transportu żywności nie należy wносить do pomieszczeń kuchni ani zmywalni. Naczynia typu, talerze, sztućce, kubki, szklanki itp. będą stanowiły wyposażenie domu i będą myte i wyparzone na miejscu w wydzielonym pomieszczeniu zmywalni, natomiast pojemniki do transportu żywności będą z powrotem transportowane do firmy cateringowej i tam poddawane procesowi mycia.

4.1. Program użytkowy parteru po adaptacji:

Nr	Pomieszczenie	Powierzchnia w m ²	Posadzka
<i>(wysokość użytkowa pomieszczeń – powyżej 3,30m)</i>			
1.1	Sala wypoczynkowa	42,94	wykładzina PVC
1.2	Sala terapii zajęciowej	35,50	wykładzina dywanowa
1.3	Sala rehabilitacji	35,66	wykładzina PVC
1.4	Jadalnia	34,76	wykładzina PVC
1.5	Gabinet terapeuty	6,00	wykładzina PVC
1.6	Gabinet pielęgniarstwa	7,44	wykładzina PVC
1.7	Kuchnia (wydawalnia ze zmywalnią)	23,78	gress
1.8	Magazynek	6,88	gress
1.9	Komunikacja	17,28	gress
1.10	Sanitariaty	11,25	gress
1.11	Sanitariaty dla niepełnosprawnych	4,06	gress

1.12	Przedsionek I	10,75	gress
1.13	Biuro	15,36	wykładzina PVC
1.14	Hol	14,41	gress
1.15	Przedsionek II	4,84	gress
	suma	270,91	

5. Wytyczne technologiczne, wykonawcze i materiałowe

5.1. Roboty rozbiórkowe: rozbiórkę ścianek sanitariatów poprzedzić demontażem instalacji, rozbiórkę wykonać ręcznie. Materiał rozbiórkowy sukcesywnie usuwać z budynku nie obciążając nadmiernie stropów. Przekucia w ścianach wykonać po wykuciu bruzd i osadzeniu nowych nadproży. Nadproża stalowe z belek dwuteowych I120 spiętych ze sobą prętami stalowymi lub śrubami.

5.2. Wymiana podsufitki: zdemontować drewnianą podsufitkę, poprzedzając demontażem lamp świetłówkowych (lampy pozostawić do ponownego montażu). Wykonać ruszt krzyżowy dwupoziomowy w celu uzyskania jednej płaszczyzny, ruszt mocować na wysokości, aby po wykończeniu wysokość pomieszczenia w świetle nie była mniejsza niż 3,30m. Ruszt obłożyć płytą ognioodporną GKF gr. 15cm. Ponownie zamontować lampy świetłówkowe.

5.3. Remont posadzek i podłóg:

– istniejące wykładziny zdemontować wraz z olistwowaniem, rozebrać drewnianą podłogę wraz z legarami, wykonać warstwę wyrównawczą, izolację poziomą pod posadzkową wykonać z folii PE gr. 0,4mm i ułożyć warstwę termoizolacji ze styropianu twardego max gr. 10cm, wylać warstwę betonu klasy C16/20 gr. 6cm zatartego na ostro zbrojonego dodatkową siatką zgrzewaną z prętów $\varnothing 3\text{mm}$ o oczku 10x10cm, pod wykładziny PVC i dywanową wykonać warstwę samopoziomującą i wykonać gruntowanie. Stare płytki podłogowe skuć, wykonać warstwę wyrównującą z zaprawy klejowej. Na przygotowanych podłożach ułożyć płytki gresowe na zaprawie klejowej wraz z cokolikiem wys. 10cm.

Płytki gresowe, szkliwione, antypoślizgowość min. R10, nasiąkliwość <3%, klasa ścieralności V.

Wykładzina PVC obiektowa o podwyższonej ścieralności: grupa T, klasa używalności: 32 oraz reakcji na ogień Bfl-s1 Wykładzinę ułożyć z 10 cm wywinięciem na ścianę.

Wykładzina dywanowa gramatura runa: min. 850 g/m², klasa palności: Bfl-s1
klasa używalności: 33.

W trakcie wykonywania posadzek należy bezwzględnie zachować jeden poziom pomiędzy pomieszczeniami i posadzkami z różnych materiałów, jakiegokolwiek progi i uskoki są niedopuszczalne.

5.4. Wykonanie budowy nowych przegród w sanitariatach wraz z wykonaniem tynków

– wszelkie nowe ścianki i oraz zamurowania otworów wykonać z gazobetonu gr. 8, 12 i 24 cm, zgodnie z rysunkami architektonicznymi. Kabiny ustępowe do wysokości 2,05m wykonać z płytek z gazobetonu gr. 8 cm i zbroić, co trzecia warstwę i pod ostatnią warstwą prętami 206mm chowanymi w bruzdach, powyżej wykonać zabudowę z płyt GKBI na ruszcie z profili 75mm. Nowe ścianki otynkować zaprawą c.-w. jako tynk II kat. lub z zastosowaniem gotowych suchych mieszanek tynkarskich.

5.5. Wykonanie budowy nowych przegród pomieszczenia zmywalni – wygradzenia
wykonać zgodnie z rzutem architektury poprzez zabudowę z płyt GKBI na ruszcie z profili 75m, do wysokości 2,5m.

5.6. Wykonanie okładzin ceramicznych na ścianach: na ściana sanitariatów, kuchni ułożyć płytki ceramiczne do wys. min. 2,0m, dodatkowo ułożyć płytki na fragmencie ściany za umywalkami w pom. 1.2 i 1.5. Płytki układać na zaprawę klejową. Kolor do uzgodnienia na etapie realizacji.

5.7. Remont istniejących tynków wewnętrznych: przygotować powierzchnię istniejących tynków wewnętrznych poprzez usunięcie luźnych fragmentów powłok malarskich i tynków, wykonać gładź gipsową i sufity pomalować dwukrotnie farbą akrylową w kolorze białym, natomiast ściany farbami silikonowymi odpornymi na zmywanie, kolor do uzgodnienia na etapie realizacji.

Ponad to wykonać zabudowy: w pom. 1.6 dodatkową zabudowę płytą GKF gr. 12,5cm w celu oddzielenia od sąsiedniej klatki schodowej, ściankę przy zejściu do piwnicy K1 zabudować obustronnie płytą GKF gr. 15cm, zabudować dostępne biegi i spoczniki schodów w obu klatkach chodowych płytą GKF 12,5mm.

W pomieszczeniach piwnicy należy usunąć wszystkie tynki i wykonać tynki renowacyjne paroprzepuszczalne i pomalować farbą silikatową.

5.8. Wymiana stolarki:

– stolarka drzwiowa wewnętrzna wymienić na drzwi płytowe z płyt HDF i wypełnieniem płytą wiórową, okleina naturalna (fornirowana) w kolorze białym, na powierzchni skrzydła ozdobna przestrzenna listwa profilowa, ościeżnica

regulowana, przykład: *NOSTRE LUX* z katalogu *POL-SKONE* lub zbliżone, okucia chrom, zamek bębnekowy, szczegóły zgodnie z zestawieniem stolarki.

– stolarka drzwiowa zewnętrzna: - drzwi wejściowe zewnętrzne, drewniane, kolor średni orzech, szklony szybą zespoloną antisol barwioną na kolor brązowy, wyposażenie: klamka, samozamykacz, dwa zamki bębnekowe;

- stolarka okienna: - wymienić na stolarkę drewnianą w kolorze białym, szkloną szybą zespoloną w identycznych rozmiarach i podziałach. Każde okno wyposażyć w nawiewniki higrosterowane o sumarycznym przepływie powietrza określonym na rzucie architektonicznym pomieszczeń. Parapety wewnętrzne drewniane w kolorze białym.

5.9. Przekucia w ścianach: przekucia w ścianach pom. 1.9 wykonać o wym: szer. 1,22m, wys. 2,80m oraz pod okienko podawcze o wym. 0,6x0,6m. Nadproże stalowe 2x I140 ze stali S355 (18G2AV) osadzonych w wykutych po obu stronach bruzdach na poduszkach betonowych i spiętych ze sobą śrubami M12.

5.10. Zabezpieczenie stropu w piwnicy: stopki stalowych belek stropu odcinkowego w piwnicy należy zabezpieczyć farbą pęczniącą do odporności R60.

5.11. Wykonanie instalacji sanitarnych i biały montaż: zdemontować wszystkie urządzenia sanitarne oraz grzejniki w pomieszczeniu sanitariatów do przebudowy, zaślepić zbędne podejścia.

Instalację wodociągową do nowych urządzeń wykonać, jako rozwinięcie istniejącej instalacji wody ciepłej i zimnej, w miejscu urządzeń sanitarnych do pozostawienia wymienić podejścia, wszystkie podejścia zakończyć zaworem odcinającym, instalację wodociągową prowadzoną w bruzdach w ścianie zabezpieczyć otuliną izolacyjną.

Instalację kanalizacyjną wykonać z rur PVC z wpięciem do istniejących pionów kanalizacyjnych.

Biały montaż: – miski ustępowe typu kompakt z deską wolnoopadającą; – umywalki na półpostumencie z baterią stojącą jednochwytakową, – zestaw prysznicowy naścienny ze słuchawką i deszczownicą, – zlewozmywak stalowy na szafce z baterią zlewozmywakową stojącą jednochwytakową.

Wykonać montaż uchwytów ze stali z powłoką chromowaną w miejscach zaznaczonych na rysunkach architektonicznych.

– instalację centralnego ogrzewania wykonać rurami PP systemowymi zgrzewanymi, rury prowadzić na ścianach bez izolacji, grzejniki stalowe

konwektorowe montowane na ścianach na uchwytych, wyposażać w zawór z głowicą termostatyczną;

- 5.12. Wykonanie instalacji elektrycznej i telekomunikacyjnej: instalację elektryczną wykonać jako rozwinięcie istniejącej instalacji zgodnie z dokumentacją rysunkową. Osprzęt w pomieszczeniach mokrych i w piwnicy wykonać w stopni IP44. Rodzaj lamp określono na dokumentacji rysunkowej, źródła światła w barwie białej (4000 K), lampy 4x18W na komunikacji zastosować z jedną świetlówką oświetlenia awaryjnego z modułem awaryjnym 1h. dodatkowo na klatkach schodowych zamontować lampy oświetlenia awaryjnego o natężeniu 1lx i włączyć w istniejące obwody oświetleniowe klatek schodowych. W lampach zdemonstrowanych na potrzeby wykonania sufitu podwieszanego po ponownym ich montażu wymienić zapłoniki i rury świetlówkowe – barwa światła biała (4000 K). Zamontować przeciwpożarowy wyłącznik prądu z lokalizacją w obrębie głównego wejścia. Instalację gniazd i telekomunikacyjnych w pom. 1.2 prowadzić z zamontowanych kanałach systemowych z wykorzystaniem systemowych gniazd elektrycznych i telekomunikacyjnych. Na klatkach schodowych części mieszkalnej zamontować autonomiczne optyczne czujki dymu, a na parterze budynku zamontować sygnalizację pożarową wg gotowego systemu.
- 5.13. Wykonanie instalacji wentylacyjnej – w każdej kabinie ustępowej wykonać zamontować wentylator łazienkowy śr. 100mm z wyłącznikiem czasowym i wyprowadzić przez ścianę za pomocą przewodów okrągłych zakończonych na zewnątrz oryginalnym wywietrznikiem grawitacyjnym (nieodzwolone jest montowanie końcówek do napowietrzania pionów kanalizacyjnych). W pomieszczeniu kuchni należy zdemonstrować stalowy okap kuchenny, w kanale kuchni i jadalni zamontować wentylator osiowy śr. 150mm a dodatkowo na przewodzie z jadalni zamontować nasadę o min. przepływie 500m³/h. Wymienić istniejące kratki wentylacyjne.
- 5.14. Podjazd dla niepełnosprawnych – podjazd dla niepełnosprawnych zostanie zlokalizowany przy wejściu głównym, wykonany w sposób nie ingerujący i oddylatowany od istniejących ścian fundamentowych budynku. Podjazd o nachyleniu 8%, nawierzchnia z kostki betonowej niefazowanej gr. 6cm na podsypce cementowo-piaskowej, poręcze wykonane ze stali k.o. lub stali czarnej zabezpieczonej antykorozyjnie farbą w kolorze brązowym.

- 5.15. Remont schodów zewnętrznych – rozebrać istniejące płytki schodowe i szlichty betonowe, wykonać nowe schody wylewane na gruncie o wymiarach przedstawionych w dokumentacji rysunkowej z betonu klasy C16/20. Na spoczniku przy wejściu głównym zamontować ramkę i wykonać zagłębienie do montażu wycieraczki gumowej ażurowej, w zagłębieniu wykonać odprowadzenie wody opadowej i z roztopów rurą PVC 40mm. Całość obłożyć pytką grysową antypoślizgową (min. R11) w kolorze szarym, po wykończeniu płaszczyzna wycieraczki musi licować z powierzchnią spocznika. Zamontować balustradę stalową wys. 1,10m z poręczą na słupkach i z poprzeczką pośrednią, całość balustrady wykonana z rury $\varnothing 50\text{mm}$ ze stali k.o. lub stali czarnej zabezpieczonej antykorozyjnie farbą w kolorze brązowym.
- 5.16. Wymiana poszycia dachu: płyty eternitowe i istniejące łączenie zdemontować i przekazać do utylizacji jednostkom uprawnionym, wykonać deskowanie pełne deską impregnowaną gr. 22mm, ułożyć papę podkładową asfaltową na tekturze i ułożyć poszycie z gotowej blachy płaskiej z rąbkami stojącym w kolorze ceglanym, lub zbliżonym. Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe oraz parapety zewnętrzne wykonać z blachy tytanowo-cynkowej.
- 5.17. Remont elewacji: - cokół ceglano-kamienny oczyścić z brudu poprzez szczotkowanie ręczne, usunąć luźne spoiny na głębokość zgodnie z wytycznymi producenta i wypełnić masą do uzupełniania spoin, wykonać impregnację cokołu środkiem do impregnacji cegieł;
- luźne i odspojone tynki usunąć, ubytki uzupełnić gotowym tynkiem renowacyjnym cementowo-wapiennym, zmyć farbę elewacyjną i nałożyć na całość warstwę wyrównawczą z gotowej zaprawy renowacyjnej mineralnej, całość pomalować zgodnie z kolorystyką farbą silikatową,
 - ubytki w sztukaterii uzupełnić masą mineralną do uzupełnień sztukaterii, w przypadku większych ubytków należy zinwentaryzować element i wymienić na nowy odtworzony w detalu i szczególe, całość pomalować farbą silikatową zgodnie z kolorystyką.

6. Warunki wykonania robót

Wszystkie roboty budowlano-montażowe, a także odbiór robót, należy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych wydanych przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, a opracowanych przez Instytut Techniki Budowlanej.

Wszystkie materiały muszą posiadać dopuszczenie do stosowania w budownictwie poprzez certyfikaty, deklarację zgodności, atesty, świadectwa itp. dopuszczające do stosowania.

Przytoczone w opracowaniu nazwy własne materiałów budowlanych mają charakter wyłącznie informacyjny, dopuszcza się zastosowanie innych materiałów o właściwościach nie gorszych niż wskazane, po dopuszczeniu zmiany przez inspektora nadzoru.

Ocena warunków ochrony przeciwpożarowej budynku

Ocenę dokonano w oparciu o ekspertyza techniczną w zakresie bezpieczeństwa pożarowego opracowaną przez rzeczoznawcę p.poż. i zatwierdzoną Postanowieniem Komendanta Wojewódzkiej Straży Pożarnej. W trakcie prowadzenia robót należy uwzględnić wszystkie zalecenia wyszczególnione w ekspertyzie i uzgodnione przez Komendanta Wojewódzkiej Straży Pożarnej. Przed przystąpieniem do użytkowania opracować instrukcję bezpieczeństwa pożarowego, dokonać oznakować znakami bezpieczeństwa zgodnie z przepisami szczegółowymi, umieścić instrukcję postępowania na wypadek pożaru oraz materiałów informacyjnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej. Obiekt wyposażać w gaśnice 2 szt. GP4x po jednej na klatce schodowej K1 i K2, 3 szt. GP4x umieszczone na ciągach komunikacyjnych pomieszczeń Domu Seniora oraz 2 szt. GP6x umieszczone po jednej w piwnicy i w kotłowni. Miejsca lokalizacji gaśnic oznakować zgodnie z przepisami szczegółowymi.

7. Obszar oddziaływania obiektu

Po przeprowadzonej analizie, uwzględniają rodzaj i charakterystykę planowanego obiektu budowlanego, jego cechy indywidualne, w tym jego przeznaczenie oraz wszystkie przepisy odrębne, które wprowadzają związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu znajdującego się w jego otoczeniu terenu oceniono, że obszar oddziaływania obiektu obejmie przedmiotową działkę nr 78/8, obręb: Pakość 2.

Obszar oddziaływania wnioskowanej inwestycji został określony zgodnie z § 13a Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U.2018.1935 z późn. zm.)

8. Wpływ obiektu na środowisko

Przedmiotowa inwestycja na dz. nr 762/6 i 762/7 w miejscowości Kokocko, będzie miała niewielki wpływ na środowisko.

Inwestycję należy podzielić na następujące etapy

- 1- adaptacja obiektu,
- 2- użytkowanie obiektu.

Podczas przebudowa i zmiana sposobu użytkowania obiektu powstaną następujące odpady:

- 17 01 01 – odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów,
- 17 01 02 – gruz ceglany,
- 17 01 03 – odpady innych materiałów ceram. i elementów wyposaż.,
- 17 01 80 – usunięte tynki, tapety, okleiny itp.,
- 17 02 01 – drewno,
- 17 02 02 – szkło,
- 17 02 03 – tworzywa sztuczne,
- 17 03 80 – odpadowa papa,
- 17 04 05 – żelazo i stal,
- 17 09 01 – odpady z budowy, remontów i demontażu zawierające rtęć.

Technologia rozbiórki powinna przebiegać ściśle z obowiązującymi przepisami, zdemontowane płyty eternitowe gromadzić w przeznaczonych do tego pojemnikach i przekazać do utylizacji jednostkom uprawnionym. Po usunięciu azbestu należy zlecić wykonanie pomiarów stężenia azbestu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Wszystkie pozostałe odpady będą na bieżąco sortowane i gromadzone w przeznaczonych do tego pojemnikach, po czym oddawane do utylizacji jednostce uprawnionej.

Podczas wykonywania robót na zewnątrz obiektu wystąpią: niewielkie przemieszczenia mas ziemi, wibracje podczas zagęszczania podłoża, hałas od sprzętu budowlanego, odpady poprodukcyjne. W celu ograniczenia uciążliwości hałasów prace będą prowadzone w porze dziennej. Odpady będą gromadzone w wyznaczonym miejscu i oddawane do utylizacji jednostce uprawnionej.

Podczas użytkowania obiektu brak będzie źródeł nadmiernego hałasu i promieniowania oraz emisji gazów, pyłów i odorów. Odpady powstałe w trakcie eksploatacji będą gromadzone w wyznaczonym miejscu w przeznaczonych do tego pojemnikach i przekazywane do utylizacji jednostce uprawnionej na podstawie podpisanej umowy.

9. Charakterystyka energetyczna budynku

- Powierzchnia ogrzewana: 406,93 m².
- Wewnętrzna temperatura obliczeniowa: - pomieszczenia użytkowe +20°C;
- pom. gosp.: +16°C; - łazienki: +24°C.
- Elementy wymieniane - stolarka okienna $U=1,1$ [W/m²*K]; - stolarka drzwiowa zewnętrzna $U=1,3$ [W/m²*K];
- Z uwagi, że obiekt znajduje się pod ochroną konserwatorską i braku zgody na docieplenie ścian obiekt nie wymaga spełnienia warunków technicznych co do wymaganych współczynników izolacyjności ścian.
- Zaprojektowano przegrody zewnętrznie w sposób uniemożliwiający kondensację pary wodnej po wewnętrznej stronie przegrody powodującej trwałe zawilgocenie i rozwój grzybów pleśniowych.

10. Bilans terenu

- działka 78/8: bilans terenu nie ulegnie zmianie, powierzchnia biologicznie czynna powyżej 50%,

11. Uwagi końcowe

Wykonawca zobowiązany jest do ustanowienia kierownika budowy posiadającego uprawnienia budowlane wykonawcze, branży konstrukcyjno-budowlanej. Przed rozpoczęciem robót kierownik budowy przekaze Inwestorowi oświadczenie o podjęciu obowiązków kierownika budowy i przedstawi do wglądu plan BIOZ wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Wszystkie zastosowane materiały budowlane oraz urządzenia powinny być dopuszczone do obrotu i posiadać stosowne certyfikaty, atesty lub aprobaty techniczne.

MAREK ŻELAZNY
Upr. bud. projektowe
w spec. architektoniczno-konstrukcyjnej
GP-KZ-7342/07/02

mgr inż. MAREK BEUGER
upr. bud. do projektowania w specjalności
instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji
i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych
Nr ewid: RGPI-V-7342-34/97

mgr inż. Damian Jakubowski

mgr inż. Wojciech Kühn
Uprawnienia budowlane do projektowania
i kierowania budowlano-konstrukcyjnego
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
upr. NB-7210/23/02
KZ-7210/23/02

mgr inż. Zeron Zieliński
upr. budowlane do projektowania
w ograniczonym zakresie w
specjalności instalacyjno-inżynierskiej
BP-RN-V/36/TO/81

mgr inż. arch. Elżbieta Krawiec
Uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej
projektowania i kierowania budowlano-konstrukcyjnego
Członek Lbry Architektów w Polsce