

Biuro Projektowe i Usług Inwestycyjnych

Anna Soltysik, 46-203 Kluczbork, ul. Byczyńska 69, tel: 077-425 00 35

OPIS TECHNICZNY

do projektu budowlanego dotyczącego zmiany sposobu użytkowania Szkoły Podstawowej na mieszkania socjalne – czynszowe

1.Dane ogólne.

Lokalizacja: Markotów Duży dz. Nr 224/1 k. m. 4

Własność: Gmina Wołczyn, ul. Dworcowa 1, 46-250 Wołczyn

1.1.Podstawa opracowania:

- zlecenie Inwestora;
- koncepcja funkcjonalna uzgodniona z Inwestorem;
- Wypis z Planu Przestrzennego szczegółowego zagospodarowania wsi Wierzbica Dolna;
- wizja lokalna w terenie;
- inwentaryzacja budowlana;
- uzgodnienia międzybranżowe;
- prawo budowlane z dnia 07.07.1994 r. (Dz.U.Nr 89, poz. 414) oraz Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14.12.1994 r. oraz z dnia 04.04.1996 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Z 1995 r., Nr 10, poz. 46 oraz z 1996 r. Nr 45, poz. 200, z późn. zm.). Opis techniczny opracowano wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3.07.2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

2. Projektowane zagospodarowanie terenu.

2.1. Przedmiot opracowania wraz z lokalizacją.

Przedmiotem opracowania jest zmiana sposobu użytkowania Szkoły Podstawowej na mieszkania socjalne wraz z dobudową ganku do istniejącej świetlicy wiejskiej.

Projekt obejmuje remont kapitalny pokrycia dachowego, zmianę elewacji poprzez zmniejszenie wielkości okien i zamontowanie okien z PCV oraz docieplenie ścian zewnętrznych styropianem gr. 12 cm, przebudowę funkcji szkoły czterooddziałowej na mieszkania socjalne. Kompleksową wymianę wewnętrznej instalacji elektrycznej, odgromowej, instalacji c.o. oraz wod – kan i c.w. (opracowanie w załączeniu).

Zagospodarowanie działki pozostaje bez zmian.

Obiekt nie podlega ochronie dóbr kultury i nie musi być uzgodniony z W.K.Z.

Istniejący obiekt wyposażony jest w czynne przyłącze wodociągowe.

Zaprojektowana przydomowa oczyszczalnia ścieków – wg oddzielnego opracowania została zgłoszona do Wydz. Budownictwa pismem z dnia 26.05.2006 r. na jej wykonanie z dniem 29.06.2006 r.

3. Przeznaczenie i program użytkowy.

3.1. Przedmiotem projektu jest zmiana sposobu użytkowania budynku szkoły podstawowej na mieszkania socjalne czynszowe wraz z dobudową wiatrołapu.

W obiekcie zaprojektowano zmianę elewacji. W budynku przewiduje się powiększenie kubatury i zwiększenie powierzchni zabudowy. Zaprojektowano w miejsce trzech klas o powierzchni średnio 35 m², cztery mieszkania o powierzchni około 32 m² każde z następującą funkcją mieszkalną; pokój dzienny, kuchnia i łazienka. Na parterze i I piętrze w skrzydle prawym tj. strona zachodnia budynku w miejsce biblioteki, pokoju nauczycielskiego i WC zaprojektowano cztery mieszkania.

Ogółem zaadaptowano cały obiekt na osiem mieszkań socjalnych.

Projektowana zmiana sposobu użytkowania nie wymusza przebudowy istniejących elementów konstrukcyjnych budynku. Funkcję istniejącej świetlicy wiejskiej oddzielono poprzez zaprojektowanie ścianki gr. 19 cm, oddzielającej korytarz od klatki schodowej i ciągu komunikacyjnego przyszłych mieszkańców i dobudowano ganek i schody zewnętrzne, jako oddzielne wejście nie kolizyjne do świetlicy.

Remont przewiduje wykorzystanie istniejących kominów spalinowych i wentylacyjnych oraz wymianę okien i drzwi w całym obiekcie. Uszczegółowienie stolarki okiennej i drzwiowej pokazano na rysunkach pn. „Zestawienie stolarki”.

Obiekt zaliczać się będzie do budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

3.2.Zestawienie powierzchni użytkowej.

| | |
|--|------------------------|
| -ogółem powierzchnia użytkowa obiektu wynosi | 763,00 m ² |
| -powierzchnia zabudowy wynosi | 395,01 m ² |
| -powierzchnia całkowita wynosi | 790,02 m ² |
| -kubatura wynosi | 4270,00 m ³ |
| -ilość mieszkań 6 sztuk po zmianie sposobu użytkowania | |
| -powierzchnia mieszkań zaprojektowanych wynosi: | |

Piwnica – razem pow. už. - 62,10 m²

- 1.Piwnica – 5,3 m²
- 2.Piwnica – 5,3 m²
- 3.Piwnica – 5,0 m²
- 4.Piwnica – 3,1 m²
- 5.Piwnica – 4,5 m²
- 6.Piwnica – 4,9 m²
- 7.Piwnica – 4,9 m²
- 8.Piwnica – 4,6 m²
- 9.Korytarz – 24,5 m²

Parter – powierzchnia użytkowa – 94,3 m²

Mieszkanie Nr 1 – 36,6 m²

- 12.Pokój dzienny – 24,7 m² / panele
- 13.Łazienka – 3,30 m² / płytki podłogowe
- 14.Kuchnia – 8,6 m² / wykładzina PCV

Mieszkanie Nr 2 – 27,5 m²

- 15.Pokój dzienny – 14,8 m² / panele
- 16.Kuchnia – 9,60 m² / wykładzina PCV
- 17.Łazienka – 3,1 m² / płytki podłogowe

8.Korytarz – parter – 24,50 m² / istniejące lastrico

- 10.Wiatrołap i klatka schodowa – 5,7 m²

I piętro – powierzchnia użytkowa – 220,20 m²

Mieszkanie Nr 3 – 45,2 m²

- 16. Pokój – 24,7 m² / panele
- 17. Kuchnia – 7,1 m² / wykładzina PCV
- 18. Łazienka – 3,8 m² / płytki podłogowe
- 19. Sypialnia – 9,6 m² / panele

Mieszkanie Nr 4 – 27,3 m²

- 13. Pokój dzienny – 14,8 m² / panele
- 14. Łazienka – 2,9 m² / płytki podłogowe
- 15. Kuchnia – 9,6 m² / wykładzina PCV

Mieszkanie Nr 5 – powierzchnia użytkowa – 25,1 m²

- 7. Pokój dzienny – 16,1 m² / panele
- 8. Kuchnia – 6,1 m² / wykładzina PCV
- 9. Łazienka – 2,9 m² / płytki podłogowe

Mieszkanie Nr 6 – powierzchnia użytkowa – 26,9 m²

- 7. Pokój dzienny – 17,0 m² / panele
- 8. Kuchnia – 7,0 m² / wykładzina PCV
- 9. Łazienka – 2,9 m² / płytki podłogowe

Mieszkanie Nr 7 – powierzchnia użytkowa – 33,9 m²

- 4. Pokój dzienny – 22,5 m² / panele
- 5. Kuchnia – 8,7 m² / wykładzina PCV
- 6. Łazienka – 2,7 m² / płytki podłogowe

Mieszkanie Nr 8 – powierzchnia użytkowa – 37,5 m²

- 1. Pokój – 24,9 m² / panele
- 2. Kuchnia – 8,3 m² / wykładzina PCV
- 3. Łazienka – 4,3 m² / płytki podłogowa

20. Korytarz – 45,0 m² / lastrico istniejące

21. Hall + klatka schodowa – 24,5 m² / lastrico istniejące

3.3. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- a) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycyjnego pozostaje bez zmian i wynosi 76 %
- b) powierzchnia zabudowy – zwiększona poprzez dobudowę ganku

- c) zachowanie dotychczasowej linii zabudowy
- d) szerokość elewacji frontowej budynku – bez zmian
- e) wysokość zabudowy – bez zmian
- f) dach – bez zmian
- g) usytuowanie kalenicy – jak dotychczas
- h) zachowanie dotychczasowej zewnętrznej formy architektonicznej budynku
- i) elewacja nie ulega zmianie z powodu zmniejszenia wielkości i ilości okien oraz dobudowę ganku

4. Ekologia – czyli ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

4.1. Emisja zanieczyszczeń gazowych, pyłowych i płynnych. Budynek mieszkalny nie emituje zanieczyszczeń gazowych ani pyłowych oraz hałasu i mieści się w przewidzianej normie i spełnia warunki ochrony atmosfery.

4.2. Odpady stałe: na odpady stałe przewidziano pojemnik kontenerowy, zlokalizowany na projekcie zagospodarowania działki nr 3.

4.3. Wpływ na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi glebę i wody powierzchniowe i podziemne. Projektowana zmiana sposobu użytkowania na mieszkania socjalne nie powoduje szczególnego zaciemnienia ze względu na swoją wysokość. Istniejący budynek nie wprowadza szczególnych zakłóceń w ekologicznej charakterystyce powierzchni ziemi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Użytkowanie obiektu pozwala na zachowanie czynnego terenu działki poza powierzchnią zabudowaną.

4.4. Projektowana zmiana sposobu użytkowania nie wymaga planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Informacja planu „BiOZ” w załączeniu opracowania.

5. Roboty budowlane.

5.1. Wykonanie demontażu i montażu stolarki okiennej z PCV z szybą o współczynniku przenikania ciepła $k = 1,1$ według zestawienia stolarki oraz drzwi zewnętrznych według zestawienia stolarki drzwiowej, po uprzednim zamurowaniu i zmniejszeniu otworów okiennych.

5.2. Na parterze i piętrze rozebrać istniejące ścianki działowe i wymurować ścianki działowe gr. 6 i 12 cm z bloczków gazobetonowych, wg rysunków rzutu parteru i piętra.

5.3. Wykonać nowe podłogi z paneli drewnianych w pomieszczeniach mieszkalnych oraz płytki podłogowe w łazienkach. W kuchni położyć wykładzinę PCV.

5.4. Wykonać ocieplenie wełną mineralną gr 20 cm nad stropem podwieszonym I piętra jako ocieplenie stropu II kondygnacje na którym znajduje się stropodach nie ocieplony.

5.5. W piwnicy wykonać ścianki działowe na pomieszczenia piwniczne dla lokatorów, z cegły dziurawki gr. 6 cm.

5.6. Wykonać roboty malarskie zgodnie z przewidzianym przedmiarem robót, załączonym do niniejszego projektu. Szpachlowanie ścian gładzią gipsową. Malowanie sufitów i ścian farbą emulsyjną. Malowanie lamperii farbą akrylową w korytarzu i na klatce schodowej.

5.7. Położyć płytki podłogowe na podłogach w łazienkach, na ciągach korytarzowych i schodach pozostawić istniejące lastrico.

5.8. Ściany w łazienkach obłożyć płytkami ściennymi na wysokości 2,0 m.

5.9. Parapety zewnętrzne szer. 24 blaszane, malowane proszkowo osadzić po wykonaniu docieplenia ścian zewnętrznych. Parapety wewnętrzne PCV szer. 26 cm.

5.10. Projektowane przewody do wentylacji grawitacyjnej zaadaptowane po niektórych przewodach dymowych, przepłukać z sadzy i po wykuciu otworu, zamontować kratki wentylacyjne o wymiarach 14/24 cm.

5.11. Wykonać nowe pokrycie dachowe papą zgrzewalną 2 x i wykonać nowe obróbki blacharskie z blachy malowanej proszkowo. Wykonać nowe rynny i rury spustowe o średnicy 15 cm z blachy ocynkowanej.

5.12. Wykonać tynki kat. III wap – cem wewnętrzne na nowych ściankach działowych.

5.13. Na starych elewacjach skuć zmurszały tynk, podłoże z cegły zagruntować i wykonać docieplenie ścian zewnętrznych elewacji północnej, południowej i zachodniej styropianem gr. 12 cm metodą systemową np. firmy BOLIX i wykonać tynk akrylowy w kolorze rudego piasku.

5.14. Dobudowa ganku:

- ściany fundamentowe z betonu towarowego B-17, z dodatkiem hydrozolu;
- ściany cokołu wykonać z bloczków żelbetonowych na zaprawie cementowej;
- ściany zewnętrzne ceramiczne gr. 25 cm z cegły szczelinówki;

- schody zewnętrzne żelbetowe obłożone lastrikiem płukany;
- ściany zewnętrzne docieplić styropianem gr. 10 cm;
- zamontować drzwi wejściowe aluminiowe „ciepłe” wg zestawienia stolarki;
- dach na konstrukcji aluminiowej z PCV w kolorze białego szkła;
- tynki wewnętrzne wap. - cem. kat. III;
- posadzka z płytek gresowych na podłożu betonowym;
- izolacja pozioma fundamentów 2 x papa na lepiku oraz 1 x papa zgrzewana jako izolacja posadzki betonowej

6.Instalacje.

Zaprojektowano następujące instalacje wewnętrzne:

- elektryczne, oświetleniowe, odgromową
- wod-kan, c.o. I c.w.
- wentylacje grawitacyjne w łazienkach i w kuchni

7.Uwagi końcowe.

- roboty powinny być wykonane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i przepisami BHP;
- wszelkie roboty budowlane i instalacyjne należy wykonać pod nadzorem osoby uprawnionej do kierowania danym zakresem robót;
- materiały użyte do budowy powinny posiadać wymagane atesty i Aprobaty Techniczne, znak B dopuszczający do obrotu materiałami budowlanymi oraz pozytywną ocenę higieniczną wydaną przez Państwowy Zakład Higieny.

Sporządził:

Kluczbork, maj 2006 r.