

OPIS TECHNICZNY

Do projektu zmiany sposobu użytkowania
pomieszczeń dworca PKP na pomieszczenia biurowe
Straży Miejskiej w budynku mieszkalno - dworcowym.

I.DANE OGÓLNE.

1.Przeznaczenie i jego charakterystyka.

Zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń dworca PKP na pomieszczenia biurowe Straży Miejskiej w budynku mieszkalno - dworcowym jest fragmentem budynku dworca PKP należącego do Gminy Grodków znajdującego się na terenie miasta Grodkowa, przy ul. Warszawskiej 44, działka nr 163/3 z przeznaczeniem na użytek własny właściciela, a mianowicie pomieszczenia dworcowe, pomieszczenia użytkowe i pomieszczenia biurowe.

1.1.Bryła budowli

Bryłę budowli tworzą połączone prostopadłościany przesunięte względem siebie, przykryte dachem jednospadowym o kącie nachylenia około 7⁰, pokryty papą termozgrzewalną. Budynek mieszkalny stanowią dwie kondygnację nadziemne. W zabudowie miejskiej.

2.Podstawowe dane techniczne.

- 2.1. Powierzchnia pomieszczeń dworca przed zmianą - 68,58m²
- 2.2. Powierzchnia lokalu mieszkalnego po zmianie - 67,91m²
- 2.3. System realizacji - według przeprowadzonego procesu przetargowego wyłonienia wykonawcy robót budowlanych.

3.Wyposażenie instalacyjne.

Pomieszczenia wyposażone są w instalacje: elektryczną, wodno - kanalizacyjną, wentylacyjną oraz centralnego ogrzewania zasilanego z centralnej kotłowni gazowej znajdującej się w budynku.

4. Warunki lokalizacyjne.

Lokalizacja zmiany sposobu użytkowania została wykonana w pomieszczeniach dworca znajdujących się przy ścianie szczytowej budynku. Usytuowane na kondygnacji parteru z zapewnionym dojściem poprzez istniejące dojście i dojazd do posesji.

II.ARCHITEKTURA I KONSTRUKCJA

1.Opis elementów konstrukcyjnych stanu pierwotnego.

1.1. Ściany konstrukcyjne pomieszczeń dworca oraz całego budynku - wykonane są jako ściany wolno stojące murowane z cegły pełnej kl. 150 na zaprawie cementowo - wapiennej.

1.2. Konstrukcja stropodachu budynku wykonana w całości jako żelbetowa. Dach jedno spadowy w całości pokryty papą termozgrzewalną.

1.3. Stropy w budynku wykonane jako żelbetowe. Posadzki wykonane jako cementowe pokryte podłogami z parkietu drewnianego w pokojach, podłogi lastryko w części korytarza i płytkami ceramicznymi w części pomieszczenia sanitarnego.

1.5. Ściany i sufity pokryte tynkami tradycyjnymi wapienno - cementowymi oraz pomalowane farbami kredowymi, emulsyjnymi i olejnymi w formie lamperii.

1.6. Stolarka okienna wykonana w całości pomieszczeń przeznaczonych pod zmianę sposobu użytkowania jako drewniana. Stolarka drzwiowa zewnętrzna i wewnętrzna wykonana jako drewniana.

2. Opis zmiany sposobu użytkowania.

Zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń dworca PKP na pomieszczenia biurowe Straży Miejskiej w budynku mieszkalno - dworcowym polegać będzie na dostosowaniu do warunków technicznych jakim powinny odpowiadać pomieszczenia do pracy. Zmiana obejmuje wykonanie, robót budowlanych

polegających na zamurowaniu otworu drzwiowego w ścianie działowej dzielącej korytarze oraz likwidacje i zamurowanie otworów po usunięciu naświetli wykonanych z luksferów w korytarzu i pomieszczeniu sanitarnym. Wyburzeniu podlega ścianka działowa w pomieszczeniu sanitarnym dzielącym dwie kabiny. W miejscu wyburzenia powstanie nowa ścianka działowa dzieląca na równe części dwie kabiny, w których znajdować się będą dwie muszle ustępowe. Ścianka powstająca wykonana zostanie do wysokości 200cm. W związku z projektowanymi zmianami pomieszczeń należy wykonać wymianę podłóg z parkietu drewnianego na posadzki układane z płytek gresowych o dużej wytrzymałości na ścieranie ułożonych na zaprawie klejowej elastycznej. Przed wykonaniem posadzek z płytek gresowych należy we wszystkich pomieszczeniach wykonać wylewki samopoziomujące w celu wyrównania poziomów w poszczególnych pomieszczeniach. Pomieszczenia nowe takie jak archiwum i korytarze pokryte również zostaną podłogami z płytek gresowych. Roboty budowlane obejmują wykonanie wymiany wszystkich elementów stolarki okiennej i drzwiowej. Należy wykonać poszerzenie otworu drzwiowego do pomieszczenia sanitarnego poprzez wkucie w ścianę ościeznicy o szerokości 90cm w świetle ościeznicy. Pozostałe otwory drzwiowe po wymianie ościeżnic na nowe uzyskają wymiar 80cm w świetle ościeznicy. Stolarka okienna wykonana w wymiarach obecnych z dostosowaniem do ościeży wewnętrznych. Projektuje się wykonanie stolarki dwuskrzydłowej o skrzydłach prawym rozwiano - uchylnym i lewym rozwieralnym. W obecnej chwili wszystkie otwory zewnętrzne okienne i drzwiowe posiadają system krat otwieralnych zewnętrznych, które zostaną usunięte i zostaną zamontowane nowe kraty stałe umiejscowione w obrysie ościeży zewnętrznych. Profile i kształt krat należy uzgodnić z inwestorem podczas dokonywania ich zamówienia i montażu. Drzwi zewnętrzne do biur projektuje się jako dwuskrzydłowe nie symetryczne wykonane ze stopu aluminium w kolorze brązowym. Projektuje się wykonanie drzwi z szybą u góry i kasetonem stałym u dołu. Drzwi powinny być antywłamaniowe.

Wraz z wykonaniem robót budowlanych wykonane zostaną roboty przy wymianie i montażu nowej instalacji elektrycznej w pomieszczeniach biurowych oraz wykonane zostaną instalacje branżowe i specjalistyczne

odpowiednie do wymogów. Instalacje elektryczne i branżowe dołączone do projektu jako odrębne opracowanie branżowe.

Pozostałe roboty budowlane polegać będą na odnowieniu powłok malarskich w biurach i korytarzach oraz wykonana zostanie wymiana instalacji wodno - kanalizacyjnych. Projektuje się wykonanie nowych okładzin ściennych i nową posadzkę układaną z płytek ceramicznych w pomieszczeniach sanitarnych. Podczas wykonywania remontu wykonane zostaną wybicia otworów wentylacyjnych w poszczególnych pomieszczeniach oraz przeprowadzone kanały wentylacyjne za pomocą rur „Spiro” o średnicy 150mm, obudowane płytą kartonowo gipsowych na profilach stalowych.

Przy projektowanej zmianie sposobu użytkowania wykonane zostanie nowe pomieszczenia z przeznaczeniem na archiwum. Pomieszczenia wykonane z profili stalowych obudowanych z płyt kartonowo - gipsowych i wypełnieniem ścianek wełną mineralną. Ścianka na grubość 15-17cm na gotowo. Profile stalowe należy zakotwić w istniejącej posadzce lastryko na korytarzu oraz do powierzchni stropu za pomocą kołków szybkiego montażu.

Roboty zewnętrzne przewidziane w projekcie obejmują wykonanie obłożenia schodów zewnętrznych płytką gresową ryflowaną na zaprawie klejowej wysokoplastycznej mrozo- i wodoodpornej oraz montaż balustrady chodowej stalowej wykonanej ze stali nierdzewnej. Projektuje się wykonanie malowania elewacji budynku w części obejmującej niniejsze opracowanie. Elewacje po uprzednim oczyszczeniu i zagruntowaniu należy uzupełnić ewentualne powstałe ubytki w tynkach i pomalować farbą sylikatową lub fasadową w kolorach jasnych pastelowych uzgodnionych z inwestorem.

3. Wykończenie pomieszczeń lokalu mieszkalnego.

3.1. Ścianki działowe.

3.1.1. Projektuje się wykonanie ścianki działowej murowanej z lekkich materiałów takich jak cegła dziurawka lub pustak ceramiczny murowanych na klej lub zaprawę cementowo - wapienną w pomieszczeniu sanitarnym.

3.2. Podłogi.

3.2.1. Projektuje się wykonanie podłogi z płytek ceramicznych układanych na kleju w części sanitarnej oraz układane podłogi z

płytek gresowych w pozostałej części pomieszczeń biurowych i korytarza.

3.3. Tynki i okładziny wewnętrzne

3.3.1. Projektuje się wykonanie tynków wewnętrznych wykonanych z zaprawy wapienno - cementowej po robotach instalacyjnych i robotach budowlanych układanych ręcznie w pomieszczeniu sanitarnym oraz po robotach instalacji elektrycznych we wszystkich pomieszczeniach.

3.3.2. Projektuje się okładziny wewnętrzne - wykonane z gładzi gipsowych nakładanych w dwóch warstwach systemem ręcznym - szpachlowania.

3.4. Stolarka okienna i drzwiowa wewnętrzna

3.4.1. Projektuje się wykonanie nowej stolarki zewnętrznej wykonanej z profili PVC oklejanych okleina w kolorze złotego dębu z systemem antywłamaniowym oraz stolarką drzwiową wewnętrzną z systemem ościeżnic drewnianych lub mdf.

3.5. Roboty malarskie

3.5.1. Malowanie ścian i sufitów wewnętrznych farbami emulsyjnymi typu polinak.

4. CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA OBIEKTU BUDOWLANEGO - nie dotyczy

Wartości współczynników obliczono zgodnie z PN-EN ISO 6946, 1999r.

5. OCHRONA ŚRODOWISKA

Dane techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie pod względem:

a) zapotrzebowanie wody

- $Q_{sr.d} = 0,8 \text{ m}^3/\text{d}$
- $Q_{max.d} = 1,0 \text{ m}^3/\text{d}$

- $Q_{\max.h} = 0,2m^3/d$
- Rozbiór sekundowy $q_{\text{sek}} = 0,75dm^3/s$
- Rozbiór sekundowy $q_{\text{sek}} = 0,72dm^3/s$

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

Obiekt w części projektowanej spełnia warunki ochrony atmosfery przy zastosowaniu kotła centralnego ogrzewania, który ma emisję zanieczyszczeń nie większą niż dopuszczalna w aktualnych przepisach i normach.

c) rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów

Nie przewiduje się w pomieszczeniach biur urządzeń na nieczystości i odpady mokre. Biura wyposażone zostaną w kubły o pojemności do 20l i stanowić będą odpady suche, które każdego dnia wynoszone będą do pojemnika znajdującego się na zewnątrz budynku. Pojemnik na odpadki znajduje się na terenie działki w miejscu oznaczonym na projekcie zagospodarowani terenu. Odpady odbierane przez firmę zajmującą się utylizacją śmieci.

d) właściwości akustyczne oraz emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się

Obiekt w części projektowanej wyposażeniem oraz o przewidzianym sposobie użytkowania nie emituje szczególnych hałasów i wibracji wymagających dodatkowych środków zaradczych

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

Obiekt w części projektowanej nie powoduje większego zacinienia otoczenia ani sąsiednich nieruchomości. Obiekt nie wprowadza szczególnych zakłóceń ekologicznych w charakterystyce powierzchni

ziemi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Charakter użytkowy pozwala na zachowanie biologicznie czynnego terenu na znacznej części działki poza powierzchnią zabudowy, dojść i dojazdów do budynku oraz dróg parkingowych.

f) wpływu inwestycji na środowisko ze względu na rodzaj użytych materiałów

Z uwagi na charakter inwestycji oraz zastosowane rozwiązanie projektowe i użyte materiały planowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na środowisko.

6. Uwagi końcowe:

Roboty remontowo - budowlane należy wykonać zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót” i sztuką budowlaną. Wszystkie użyte do robót materiały budowlane winny posiadać certyfikat i atest dopuszczający je do obrotu.

Wszelkie znaczące odstępstwa od projektu należy konsultować z projektantem.