

I. OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

1. DANE OGÓLNE

1.1. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest

„Przebudowa i rewitalizacja pomieszczeń Forum Inicjatyw Społecznych w budynku w Tczewie, przy ul. Łazienna 5”, na działce nr 133/1 (obr. 8).

1.2. Lokalizacja

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest w Tczewie, przy ul. Łazienna 5, na działce nr 133/1 (obr. 8).

1.3. Inwestor

Inwestorem przedmiotowego budynku jest Urząd Miasta w Tczewie z siedzibą w Tczewie, przy ul. Plac Piłsudskiego 1.

2. DANE WYJŚCIOWE DO PROJEKTOWANIA

- mapa sytuacyjno-wysokościowa z uzbrojeniem terenu - do celów informacyjnych, w skali 1:500;
- zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta Tczewa dla terenu działki nr 133/1 (obr. 8);
- wizja lokalna połączona z inwentaryzacją;
- ustalenia z inwestorem;
- wybór norm budowlanych i branżowych.

3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI nr 133/1 (obręb 8) w Tczewie

Działka nr 133/1 (obr. 8) położona w Tczewie jest zabudowana i uzbrojona.

Znajduje się na niej przedmiotowa trzykondygnacyjna, podpiwniczona kamienica, która pełniła funkcję mieszkalno-usługową.

Przedmiotowe pomieszczenia Forum Inicjatyw Społecznych znajdują się na parterze budynku. Na kondygnacjach wyższych znajdują się samodzielne lokale mieszkalne z oddzielnym wejściem oraz samodzielnym dostępem do pomieszczeń piwnicznych.

Od strony wschodniej działka graniczy z ulicą Łazienną.

Od strony południowej oraz zachodniej działka przylega do zabudowy mieszkalnej.

Od strony północnej działka graniczy z parkingiem.

Budynek prawie całkowicie wypełnia powierzchnię działki. Działka nie posiada zadrzewienia oraz części biologicznie czynnej.

Do działki doprowadzone są media w postaci przyłączy, w tym :

- sieć wodociągowa Ø 50mm;
- sieć kanalizacji sanitarnej Ø 160mm;
- sieć energetyczną;
- sieć gazowa.

4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI nr 133/1 (obręb 8) w Tczewie

Na przedmiotowej działce nr 133/1 (obr. 8) nie przewiduje się zmian w zagospodarowaniu terenu.

Nie ulegnie zmianie powierzchnia zabudowy istniejącego budynku oraz zewnętrzne gabaryty kamienicy, w tym wysokość, rozmieszczenie zewnętrznej stolarki drzwiowej i okiennej.

Przebudowie poddane zostanie wnętrze parteru kamienicy zajmowane przez Forum Inicjatyw Społecznych, celem rewitalizacji, w tym podniesienia ich standardu. Zostaną zachowane istniejące przyłącza doprowadzone do budynku. Zachowano Istniejący układ komunikacyjny działki, drogi dojazdowe, ciągi piesze. Do projektowanego budynku dojazd prowadzi od strony ulicy Łazienniej. Również wejście do budynku prowadzi od tej strony.

Wszystkie elementy zagospodarowania terenu działki pozostawia się bez zmian.

Tym samym nie ulegną zmianie żadne parametry urbanistyczne działki.

Przedmiotowa działka, na której znajduje się przebudowywany budynek wielorodzinny jest objęta miejscowym planem zagospodarowania terenu.

Znajduje się w jednostce urbanistycznej **US-1**. Teren działki objęty jest ochroną konserwatorską.

5. PRZYSTOSOWANIE BUDYNKU DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Wejście do pomieszczeń Forum Inicjatyw Społecznych dostępne jest bezpośrednio z poziomu terenu i dostosowane jest dla osób niepełnosprawnych.

Wszystkie pomieszczenia przystosowane są dla osób niepełnosprawnych.

Zewnętrzne drzwi wejściowe do budynku oraz drzwi do poszczególnych przebudowywanych pomieszczeń mają wystarczającą szerokość – 90 cm.

6. USTALENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- **Ochrona konserwatorska** - działka jest objęta ochroną konserwatorską.
- **Ochrona wybrzeża morskiego** - działka nie jest zlokalizowana w pasie technicznym brzegu morskiego.
- **Ochrona obiektów na terenach górniczych i zagrożonych osuwaniem mas ziemnych** - nie dotyczy.

7. RODZAJ I ZASIĘG UCIAŻLIWOŚCI ORAZ OBSZAR OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Budynek nie powoduje żadnych uciążliwości czy zagrożeń dla użytkowników oraz właścicieli sąsiednich działek.

Nie występują żadne obszary ograniczonego użytkowania.

Wody opadowe z dachu budynku odprowadzane są i nadal będą do istniejącej zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej.

Odległość budynku od sąsiednich budynków umożliwia naturalne oświetlenie pomieszczeń w tych budynkach.

Autor w zakresie architektury i konstrukcji:

mgr inż. Stanisław Konracki

uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektoniczno-konstrukcyjnej
upr. bud. 1167/GD/73

II. OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO – KONSTRUKCYJNEGO.

1. DANE OGÓLNE

1.1. Przeznaczenie i program użytkowy.

Projektuje się „Przebudowę i rewitalizację pomieszczeń Forum Inicjatyw Społecznych w budynku w Tczewie, przy ul. Łazienna 5”, na działce nr 133/1 (obr. 8).

W wyniku projektowanej przebudowy i rewitalizacji podniesiony zostanie standard istniejących pomieszczeń oraz podniesiona ich funkcjonalność.

W ramach inwestycji przewiduje się:

- 1/ przebudowę korytarza nr 1.2, z wydzieleniem z niego dodatkowego pomieszczenia socjalnego nr 1.5, w którym powstanie aneks kuchenny;
- 2/ zmianę funkcji pomieszczenia nr 1.3 na pokój konsultacji indywidualnych połączony z likwidacją zlewozmywaka;
- 3/ podział sali konferencyjnej na dwie części za pomocą składanej, mobilnej, dźwiękochłonnej ścianki działowej.

Przewiduje się wymianę posadzek w pomieszczeniach nr: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7 i 1.8.

Przewiduje się wymianę glazury na ścianach w pomieszczeniach nr: 1.4, 1.5, 1.5a, 1.6.

Przemalowane zostaną ściany w pomieszczeniach: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8 oraz 1.9.

Wymieniona zostanie nawierzchnia z płytek gresowych przed wejściem do budynku na płytki betonowe typu „starobruk” oraz wymienione obie wycieraczki.

Wymienione zostaną wszystkie drzwi wewnętrzne za wyjątkiem drzwi przedsionka nr 1.1.

W pomieszczeniach Forum Inicjatyw Społecznych może przebywać maksymalnie 30 osób oraz 6 pracowników FIS. Razem 36 osób.

1.2. Zestawienie powierzchni i kubatury

1.2.1 Zestawienie powierzchni i kubatury budynku mieszkalnego wielorodzinnego

•powierzchnia zabudowy całkowita	239,62 m²
•powierzchnia użytkowa parteru przynależnego do FIS	181,90 m²
•powierzchnia użytkowa całkowita	188,05 m²
•kubatura całkowita	543,75 m³

Szczegółowe zestawienia powierzchni pokazano na rys.A-1.

2. ROZWIĄZANIA ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANE

2.1. Forma i funkcja obiektu

Przebudowywany budynek jest budynkiem niskim, trzykondygnacyjnym, z nieskomplikowaną, zwartą bryłą. Jest podpiwniczony. W rzucie poziomym budynek ma kształt wielokąta.

Budynek przykryty jest dachem jednospadowym o niewielkim kącie nachylenia wynoszącym ~5°, z pokryciem papowym.

Budynek po przebudowie i rewitalizacji nadal pełnić będzie podwójną funkcję budynku usługowego na parterze i wielorodzinnego na kondygnacjach wyższych z dostępem do piwnic przynależnych do poszczególnych lokali mieszkalnych.

Pomieszczenia przynależne do FIS, znajdujące się na parterze, tworzą oddzielną strefę pożarową.

Po przebudowie będzie zawierał w sobie 20 samodzielnych lokali mieszkaniowych.

W piwnicy budynku nadal będzie mieścił się węzeł cieplny z zapleczem (bez zmian).

2.2. Dostosowanie do krajobrazu i otaczającej zabudowy.

Przebudowywany budynek mieszkalny jest dostosowany do krajobrazu i istniejącej zabudowy w najbliższym otoczeniu.

Powstał w podobnym okresie co sąsiednie budynki. Tym samym powstał przy zastosowaniu tych samych materiałów elewacyjnych i rozwiązań architektonicznych.

Sąsiednie budynki mają podobny charakter, są nieskomplikowane, proste i ubogie w detale architektoniczne.

Wszystkie prace budowlane związane z projektowaną przebudową budynku nie wychodzą poza obrys budynku, ograniczają się do poszczególnych pomieszczeń przynależnych do FIS

na parterze.

Nie będą prowadzone żadne prace elewacyjne, które zmieniłyby wygląd zewnętrzny budynku.

3. DANE KONSTRUKCYJNO - BUDOWLANE

3.1. Układ konstrukcyjny istniejący

Przedmiotowy budynek powstał na przełomie XIX wieku w technologii z tamtej epoki.

Wszystkie jego ściany są murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej grubości 25 i 38 cm. Współcześnie ściany zewnętrzne zostały ocieplone od zewnątrz styropianem gr. 14 cm i pokryte tynkiem silikatowym.

Ściany konstrukcyjne zostały posadowione na ławach fundamentowych.

Strop nad piwnicą wykonany został jako ceglany na belkach stalowych typu Kleina.

Stropy kondygnacji nadziemnych zostały wykonane jako drewniane belkowe.

Poszczególne belki stropowe zostały oparte na ścianach konstrukcyjnych oraz stalowych podciągach.

Stropodach budynku pokryty jest pokryciem papowym.

Nadproża oraz podciągi w budynku są żelbetowe lub stalowe, pracują z reguły jako jednoprzęsłowe.

Stolarka drzwiowa zewnętrzna oraz okienna wykonana jest z pvc, częściowo drewniana.

3.2. Układ konstrukcyjny projektowany

W ramach projektowanej przebudowy i rewitalizacji nie ingeruje się w konstrukcję budynku.

Wszystkie elementy konstrukcyjne pozostawia się bez zmian. Przewidziane projektem prace budowlane ograniczają się jedynie do wymiany elementów wykończeniowych pomieszczeń przynależnych do FIS na poziomie parteru.

Projektuje się likwidację niektórych ścianek działowych oraz wykonanie nowych z bloczków gazobetonowych gr. 12 cm na zaprawie cementowo-wapiennej.

Rewitalizacji poddane zostaną powłoki malarskie, posadzki oraz stolarka drzwiowa wewnętrzna.

3.2. Zastosowane schematy statyczne

Brak ingerencji w istniejącą konstrukcję budynku.

3.3. Rozwiązania budowlano - konstrukcyjne

3.3.1. Przegrody zewnętrzne i wewnętrzne konstrukcyjne

Nie przewiduje się zmian i ingerencji w ściany zewnętrzne oraz konstrukcyjne ściany wewnętrzne.

W ściankach działowych pomieszczeń FIS na parterze jedyna zmiana polega na wykuciu nowych otworów drzwiowych, poszerzeniu istniejących lub na zamurowaniu części otworów drzwiowych. Część ścianek działowych zostanie rozebrana. W ich miejsce wbudowane zostaną nowe. Do w/w prac murarskich należy zastosować bloczki gazobetonowe gr. odmiany 600 na zaprawie cementowo-wapiennej marki 3,0 MPa.

3.3.2. Izolacje termiczne

Nie przewiduje się zmian.

Ściany zewnętrzne budynku, w tym ściany parteru przynależne do FIS, zostały ocieplone w niedawnej przeszłości.

3.3.3. Izolacje wodochronne

W ramach prac rewitalizacyjnych w pomieszczeniach mokrych zostaną odtworzone izolacje poziome, w tym w pomieszczeniu nr 1.4 Wc, nr 1.5 Pomieszczeniu socjalnym oraz nr 1.6 Wc.

Izolacje przeciwwilgociowe poziome:

-izolacja pozioma podposadzkowa pomieszczeń mokrych zostanie wykonana z folii płynnej.

W budynku zostały odtworzone istn. zewnętrzne izolacje pionowe oraz został zamontowany system osuszania firmy AQUAPOL.

3.3.4. Elementy monolityczne.

Nie przewiduje się zmian. Brak ingerencji w istniejącą konstrukcję.

Przebudowa i rewitalizacja ogranicza się jedynie do elementów wykończeniowych.

3.3.5. Elementy stalowe.

Nie przewiduje się zmian.

Brak ingerencji w istniejącą konstrukcję stalową.

Przebudowa i rewitalizacja ogranicza się jedynie do elementów wykończeniowych.

Należy jednak pamiętać o konieczności odtworzenia obudowy stalowych słupów oraz podciągów w przypadku jej uszkodzenia.

Obudowa ta powinna mieć odporność pożarową REI 30

3.3.6. Przewody kominowe.

Nie przewiduje się zmian.

Wszystkie pomieszczenia na parterze przynależne do FIS wentylowane są mechanicznie za pomocą istniejących urządzeń. Jedyna zmiana polega na odcięciu krótkiego odcinka kanału wentylacyjnego i doprowadzenia nowego kanału elastycznego $\varnothing 125$ mm do projektowanego pomieszczenia socjalnego nr 1.5.

3.4. Wykończenie wewnętrzne

Wnętrze można wykańczać indywidualnie z zachowaniem zaprojektowanego wymiarowania pomieszczeń oraz innych elementów budynku objętych przepisami prawa budowlanego.

3.4.1. Ścianki działowe

Nowe ścianki działowe należy wykonać z bloczków gazobetonowych odmiany 600 gr. 12 cm na zaprawie cem.-wap. marki Rz=3,0 MPa.

3.4.1.1 Ścianka działowa mobilna

Pomieszczenie nr 1.7 oraz nr 1.8 zostaną przedzielone mobilną ścianką działową dźwiękochłonną $R_{A1R}=40$ dB. Ścianka będzie pozbawiona prowadnic przypodłogowych.

W ścianie należy przewidzieć pojedynczy moduł drzwi jednoskrzydłowych o szerokości 90 cm i wysokości 205 cm.

Ścianka zostanie wykonana w kolorze jasnego buku.

Ostateczne wymiary mobilnej ścianki należy ustalić na budowie.

3.4.2. Tynki wewnętrzne i podsufitki

Na powierzchniach nowych ścianek działowych oraz powierzchniach uszkodzonych w trakcie prac rozbiórkowych należy wykonać tynki gładkie cementowo - wapienne kat III.

Przewidziano cokolowanie ścian.

Ponadto tynki należy wykonać w przypadku łączenia ze sobą pomieszczeń celem wyrównania nierówności.

W wyniku przebudowy zostanie częściowo zdemontowana istniejąca podsufitka z płyt gipsowo-kartonowych. Należy ją odtworzyć zgodnie z tys. A-2, przy użyciu płyt gipsowo-kartonowych pożarowych o odporności pożarowej min REI 30.

3.4.3. Posadzki

W pomieszczeniach mokrych 1.4 Wc, 1.5 Pomieszczenie Socjalne i nr 1.6 Wc oraz na Korytarzu nr 1.2 i PrzedSIONKU nr 1.1 projektuje się wymianę istniejących gresów na nowy w kolorze jasno szarym. Płytki gresowe mają mieć wymiar 30x60 cm.

Kolor gresu należy ostatecznie uzgodnić z inwestorem.

Przewiduje się gres klasy V, przewidziany do pokrywaniu podłóg narażonych na wzmożony, ciągły ruch pieszego.

W pomieszczeniu nr 1.3 Pokoju Konsultacji Indywidualnych, w pomieszczeniu nr 1.7 Sala Konferencyjna 1 oraz 1.8 Sala Konferencyjna 2 przewiduje się

wymianę istniejącej posadzki na tarkett w kolorze jasny buk, imitacja drewna

(wykładzina w rolce, klasa użytkowa 34 – biura, klasa ścieralności – grupa T, trudnozapałność Bfl-s1, antypoślizgowa). Cokół posadzek tarketowych wywinąć na ściany 10 cm.

3.4.4. Wykładziny i malowanie ścian

We wszystkich pomieszczeniach nr 1.1, 1.2, 1.3, 1.7, 1.8, 1.9 przewiduje się pokryć ściany farbami lateksowymi w odcieniu kości słoniowej (mat satynowy) klasy I.

W pomieszczeniach mokrych nr 1.4, 1.5 oraz 1.6 powyżej glazury ściany należy pomalować farbą emulsyjną, w kolorze białym. Do wysokości 210 cm ściany tych pomieszczeń należy

wyłożyć glazurą w kolorze jasnoszarym, płytki o wymiarze 25x36 cm, powierzchnia gładka, błyszcząca.

3.4.5. Parapety wewnętrzne

Nie przewiduje się zmian. Pozostaną istniejące parapety pvc.

3.5. Stolarka okienna i drzwiowa

3.5.1. Drzwi zewnętrzne oraz okna.

Nie przewiduje się zmian. Pozostawia się istniejącą stolarkę okienną i drzwiową zewnętrzną.

3.5.2. Drzwi wewnętrzne

Wszystkie drzwi wewnętrzne zostaną wymienione i zastąpione nową stolarką drzwiową wykonaną jako pływiniową lub drewnianą, zgodnie z rysunkiem A-3 Zestawienie stolarki drzwiowej wewnętrznej.

Do pomieszczeń wc nr 1.4 i 1.6 oraz w pomieszczeniu socjalnym nr 1.5 zamontowane zostaną drzwi z nawiewnymi otworami wentylacyjnymi zlokalizowanymi w części dolnej, przy podłodze.

Wszystkie drzwi zostaną wykonane w kolorze jasnego buku.

Zastosowane zostaną ościeżnice drewniane regulowane, w tym zastąpione nimi zostaną istniejące ościeżnice stalowe.

Ostateczne wymiary skrzydeł drzwiowych w otworach istniejących należy ustalić na budowie.

3.6. Wykończenie zewnętrzne budynku

3.6.1. Elewacje

Nie przewiduje się zmian.

3.6.2. Pokrycie dachu

Nie przewiduje się zmian.

Pokrycie stanowi papa asfaltowa.

3.6.3. Obróbki i elementy wykończeniowe dachu

Nie przewiduje się zmian.

Obróbki dachu obejmujące opierzenia kominów, styków połączeń dachowych ze ścianami i orynnowanie wykonane są z blachy stalowej ocynkowanej gr. 0,55 mm.

4. INSTALACJE I URZĄDZENIA SANITARNE

4.1. Instalacje wodociągowe-dane ogólne

Budynek zaopatrywany jest w wodę z istniejącej sieci wodociągowej przyłączem Ø 100 mm wprowadzonym do budynku w poziomie piwnicy.

Nowoprojektowane podejścia pod zlewozmywaki, urządzenia sanitarne zostaną wykonane z rur warstwowych PEX/Al/PEX.

Szczegóły zawarte zostały w oddzielnym opracowaniu branżowym.

4.2. Kanalizacja sanitarna-dane ogólne

Ścieki z budynku odprowadzone są do istniejącej sieci zewnętrznej przykanalikiem Ø160mm PCV. Nowoprojektowane podejścia pod zlewozmywaki, urządzenia sanitarne zostaną wykonane z rur pvc. Istniejący pisuar należy wymienić na miskę ustępową.

Na podejściu do istn. muszli ustępowej należy zamontować zawór napowietrzający Ø110 PVC. Szczegóły zawarte zostały w oddzielnym opracowaniu branżowym.

5. INSTALACJE I URZĄDZENIA GRZEWcze

Zachowana zostanie istniejąca instalacja ciepłej wody za pomocą podgrzewaczy wody elektrycznych oraz grzewcza z istniejącym węzłem cieplnym zlokalizowanym w piwnicy.

Przewiduje się jedynie przełożenie pojedynczego grzejnika konwekcyjnego o wymiarach 10x60x90 cm. W pom. nr 1.5 pod zlewozmywakiem zamontowany zostanie elektryczny podgrzewacz wody o pojemności 10 L (230V; 2,0 kW).

Podejścia pod przełożony kaloryfer zostaną wykonane z rur stalowych DN 15 mm.

Szczegóły zawarte zostały w oddzielnym opracowaniu branżowym.

6. INSTALACJE I URZĄDZENIA WENTYLACYJNE

Zachowany zostanie istniejący system wentylacji mechanicznej. Zostanie jedynie odcięty pojedynczy kanał wentylacyjny i zastąpiony kanałem elastycznym \varnothing 125 mm wprowadzonym do nowego pomieszczenia nr 1.5 Pomieszczenie socjalne. Pozostałe elementy istniejącego systemu wentylacji mechanicznej należy zachować. Po wymianie podsufitki wszystkie jego elementy należy odtworzyć.

7. INSTALACJE ELEKTRYCZNE

Zachowana zostanie istniejąca instalacja elektryczna wraz z istniejącym przyłączem energetycznym. W pomieszczeniach przebudowywanych, w niewielkim zakresie, zostanie przebudowana instalacja oświetleniowa. Szczegóły wg oddzielnego opracowania branżowego.

8. INSTALACJE I URZĄDZENIA TELETECHNICZNE

Zachowana zostanie istniejąca instalacja wewnętrzna wraz z przyłączami. W pomieszczeniach przebudowywanych zostanie ułożona nowa instalacja zgodnie z oddzielnym opracowaniem branżowym.

9. CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA BUDYNKU

Nie przewiduje się zmian. Ściany zewnętrzne budynku w chwili obecnej są ocieplone.

9.1. Właściwości cieplne przegród zewnętrznych

- ściana zewnętrzna ocieplona gr. 40 cm
- stropodach

- $k = 0,21 \text{ W/m}^2\text{K}$
- $k = 0,21 \text{ W/m}^2\text{K}$

9.2. Gospodarka cieplna budynku

Nie przewiduje się zmian.

Zaprojektowany budynek, z istniejącymi przegrodami budowlanymi o wartości współczynników przenikania ciepła podanych powyżej Rozporządzeniem M.S.W.i A. z dnia 30.09.1997 r. / Dz. U. Nr 132, poz.878 / - można zaliczyć do energooszczędnych.

9.3. Wymagania dotyczące oszczędności energii

Nie przewiduje się zmian.

Przebudowywany i poddany rewitalizacji parter zajmowany przez FIS został zaprojektowany zgodnie z obecnie obowiązującymi wymogami izolacyjności cieplnej i innych wymagań związanych z oszczędnością energii według Rozporządzenia M.S.W.i A. z dnia 30.09.1997 r. Powierzchnia okien budynku $A_0 < 0,15x A_z$ powierzchni rzutu poziomego budynku.

10. CHARAKTERYSTYKA EKOLOGICZNA

Nie przewiduje się zmian.

Projektowane roboty budowlane ograniczają się jedynie do poszczególnych pomieszczeń na parterze budynku zajmowanych przez FIS i nie wychodzą poza jego obrys.

Zachowana zostanie istniejąca zewnętrzna i wewnętrzna instalacja wodociągowo-kanalizacyjna oraz grzewcza. Tym samym nie wprowadza się zmian w charakterystykę ekologiczną budynku. Nie występuje negatywny wpływ przebudowywanego budynku na istniejący drzewostan, glebę, wody powierzchniowe i podziemne. Brak również zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników i ich otoczenia. Budynek ze względu na znaczną odległość od istniejącej zabudowy nie powoduje większego zacienienia otoczenia.

Budynek nie wprowadza szczególnych zakłóceń ekologicznych w charakterystyce powierzchni ziemi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

Charakter użytkowy budynku pozwala na zachowanie biologicznie czynnego terenu działki poza powierzchnią zabudowy i utwardzonych dojazdów do budynku.

Budynek nie będzie emitował szkodliwych hałasów i wibracji.

Wszystkie elementy zagospodarowania terenu działki oraz budynków są wykonane z materiałów dopuszczonych do obrotu, posiadających odpowiednie certyfikaty i deklaracje.

10.1. Zapotrzebowanie w wodę i odprowadzenie ścieków

Nie przewiduje się zmian. Z istniejącej sieci wodociągowej przyłączem \varnothing 100 mm.

Ścieki z budynku odprowadzone są do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej przykanalikiem \varnothing 160mm PCV.

10.2. Emisja zanieczyszczeń gazowych, pyłowych i płynnych

Nie przewiduje się zmian.

Z budynku nie są emitowane zanieczyszczenia wpływające na pogorszenie stanu środowiska. Ścieki z budynku mieszkalnego odprowadzone są do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej przykanalikiem Ø160mm PCV.

Budynek spełnia warunki ochrony atmosfery. Ogrzewanie pomieszczeń oraz ciepła woda dostarczana jest z istniejącego węzła ciepłego.

10.3. Odpady stałe

Nie przewiduje się zmian.

Pojemnik na odpady stałe znajduje się na terenie działki. Zachowane są przepisowe odległości od okien i drzwi budynku oraz od granic działki.

Śmieci są wywożone przez odpowiednie służby - zawarta jest umowa z firmą zajmującą się utylizacją.

10.4. Ochrona gleby.

Nie przewiduje się zmian.

Istniejące elementy zagospodarowania terenu działki oraz budynek nie pogorszą istniejących warunków glebowych.

Nie nastąpi odprowadzanie zanieczyszczeń do gruntu.

10.5. Ochrona przed hałasem.

Nie przewiduje się zmian.

Projektowana inwestycja nie będzie źródłem hałasu, który nie spełniałby wymagań normowych.

Projektowe rozwiązania spełniają wymagania ochrony akustycznej wewnątrz budynku przed hałasem zewnętrznym.

10.6. Ochrona drzewostanu.

Nie przewiduje się zmian.

Zachowane zostaną istniejące trawniki i nasadzenia.

10.7. Higiena i zdrowie użytkowników.

Nie przewiduje się zmian.

Istniejące elementy zagospodarowania terenu działki oraz budynek nie stworzą zagrożeń dla zdrowia i higieny użytkowników oraz otoczenia. Zostaną użyte materiały dopuszczone do obrotu w budownictwie spełniające wymagania higieniczno-sanitarne potwierdzone atestami, certyfikatami na zgodność z aprobatą techniczną opatrzoną znakiem „B”.

Spełnienie powyższego da użytkownikom oraz otoczeniu gwarancję bezpieczeństwa dla zdrowia i higieny użytkowania obiektu budowlanego.

11. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

Pomieszczenia przynależne do FIS zlokalizowane na parterze budynku stanowią oddzielną strefę pożarową. Opis ochrony przeciwpożarowej został ograniczony do tej strefy.

11.1 Dane ogólne-powierzchnia, wysokość, liczba kondygnacji.

Przedmiotem opisu jest

„Przebudowa i rewitalizacja pomieszczeń Forum Inicjatyw Społecznych w budynku w Tczewie, przy ul. Łazienna 5”, na działce nr 133/1 (obr. 8).

Przedmiotowy budynek jest budynkiem usługowo-mieszkalnym, jednoklatkowym.

W budynku na parterze zlokalizowana jest wydzielona strefa usługowa zajmowana przez FIS, a na kondygnacjach wyższych znajdują się lokale mieszkalne.

W piwnicy zlokalizowany jest istniejący węzeł cieplny z pomieszczeniami pomocniczymi.

Pomieszczenia FIS są wydzielone pożarowo i traktowane jako oddzielna strefa pożarowa nr I.

Strefa pożarowa nr I jest wydzielona ścianami oddzielenia przeciwpożarowego oraz istniejącymi stropami.

Istniejące zewnętrzne i wewnętrzne ściany oddzielenia przeciwpożarowego murowane są z cegły pełnej o grubości minimum 25 cm i obustronnie otynkowane o odporności ogniowej REI 120 (wymagane REI 60).

W poziomie strefa pożarowa nr I wydzielona jest od pozostałej części budynku istniejącymi stropami o odporności pożarowej min REI 30 (wymagane REI 30). Pozostałą część budynku poza strefą pożarową nr I traktuje się jako oddzielną strefę pożarową nr II.

Analizę warunków ochrony przeciwpożarowej ograniczono do strefy wydzielonej z budynku – strefy pożarowej nr I.

Powierzchnia całkowita FIS

239,62 m²

Powierzchnia użytkowa FIS

181,90 m²

Wysokość budynku

-max 3,00 m

(budynek kwalifikowany do ZL III < 12,0 m, stąd jest to budynek niski N)

Kubatura

543,75 m³

Liczba kondygnacji budynku

-1 kondygnacje nadziemne, niepodpiwniczenie.

11.2 Odległość od obiektów sąsiednich

Wszystkie najbliższe sąsiednie budynki należą do ZLIII i ZLIV położone są w większej odległości niż 8,0 m i ich usytuowanie nie jest analizowane.

Podsumowanie :

-odległości budynku od najbliższych położonych budynków sąsiednich spełniają wymogi określone w § 271.1 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 21 marca 2011 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

11.3 Parametry pożarowe występujących substancji palnych.

Funkcja budynku: usługowa, pomoc społeczna.

W pomieszczeniach przewiduje się wyposażenie biurowe, meble, itp.

11.4 Przewidywana wielkość obciążenia ogniowego.

Dla budynków kwalifikowanych do kategorii zagrożenia ludzi ZL nie wylicza się.

Gęstość obciążenia ogniowego w strefie pomieszczeń piwnicznych - do 500 MJ/m².

11.5 Kategoria zagrożenia ludzi, przewidywana liczba osób na każdej kondygnacji i w poszczególnych pomieszczeniach.

Część przynależną do FIS (strefę pożarową nr I) zaliczono do kategorii – ZLIII.

Pozostałą część mieszkalną budynku (strefę pożarową nr II) zaliczono do kategorii – ZL IV.

Strefa pożarowa nr I nie zawiera pomieszczenia przeznaczonego do jednoczesnego przebywania ponad 50 osób.

W pomieszczeniach Forum Inicjatyw Społecznych może przebywać maksymalnie 30 osób oraz 6 pracowników FIS. Razem 36 osób.

11.6 Ocena zagrożenia wybuchem pomieszczeń oraz przestrzeni zewnętrznych.

Zgodnie z przewidywaniami nie przewiduje się przechowywania i przetwarzania w budynku materiałów niebezpiecznych pożarowo, mogących stworzyć zagrożenie wybuchem.

11.7 Podział obiektu na strefy pożarowe.

W budynku wyodrębniono dwie strefy pożarowe :

-I **strefa pożarowa** – kondygnacja parteru zajmowana przez FIS;

-II **strefa pożarowa** - kondygnacje nadziemne mieszkalne.

Analizę warunków ochrony przeciwpożarowej ograniczono do strefy wydzielonej z budynku – **strefy pożarowej nr I**.

Część podziemna-piwnice jest oddzielona od nadziemnej części budynku stropem o odporności pożarowej co najmniej REI120.

I strefa pożarowa – pomieszczenia parteru zajmowane przez FIS

Dopuszczalna powierzchnia strefy pożarowej dla ZL III w przypadku budynków niskich (N) wynosi 8.000 m².

Faktyczna wielkość strefy wynosi 239,62 m² i jest mniejsza od dopuszczalnej.

11.8 Klasa odporności pożarowej budynku oraz klasa odporności ogniowej i stopień rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych.

I strefa pożarowa - pomieszczenia parteru zajmowane przez FIS

Budynek **ZL III**, niski (**N**), kwalifikuje się do klasy odporności pożarowej „**D**”.

Wymagane są następujące klasy odporności ogniowej poszczególnych elementów budynku:

- główna konstrukcja nośna R30;
- konstrukcja dachu (-) nie stawia się wymagań;
- konstrukcja stropu REI 30;
- ściana zewnętrzna EI 30;
- ściana wewnętrzna (-) nie stawia się wymagań;
- przekrycie dachu (-) nie stawia się wymagań.

Przegrody wewnętrzne oddzielające mieszkania od dróg komunikacji ogólnej oraz od innych pomieszczeń mają klasę odporności ogniowej min EI 30.

Wszystkie elementy budynku powinny być nierozprzestrzeniające ognia (NRO).

11.9 Warunki ewakuacji, oświetlenie awaryjne (bezpieczeństwa i ewakuacyjne) oraz przeszkodowe.

Ewakuacja ludzi z poszczególnych pomieszczeń będzie odbywać się bezpośrednio pojedynczymi wyjściami ewakuacyjnymi na korytarz i dalej przez przedsionek nr 1.1 na zewnątrz.

Szerokości drzwi ewakuacyjnych z poszczególnych pomieszczeń wynosi minimum 0,90 m w świetle. W przypadku drzwi służących do ewakuacji do 3 osób – 0,80 m (łazienki i wc).

Szerokość drzwi ewakuacyjnych prowadzących na zewnątrz z parteru spełnia warunek 0,60 m na 100 osób.

Długość przejścia ewakuacyjnego w pomieszczeniach nie przekracza 40 m.

Długość dojścia ewakuacyjnego przy jednym dojściu nie przekracza 30 m, w tym nie więcej niż 20 m na poziomej drodze ewakuacyjnej.

11.10 Sposób zabezpieczenia przeciwpożarowego instalacji użytkowych.

Pomieszczenia FIS – strefa pożarowa nr I - wyposażony jest w główny wyłącznik prądu zlokalizowany na parterze w rozdzielni prądu, w pomieszczeniu nr 1.2. Takowy nie jest wymagany, ponieważ kubatura strefy pożarowej nr I jest mniejsza od 1000 m³.

Przejścia instalacji przez ściany i stropy oddzielenia przeciwpożarowego są zabezpieczone w klasie danego elementu (rozwiązania systemowe odpowiednio dla rur miękkich, metalowych i kabli elektrycznych).

Przejścia instalacji wentylacji przez elementy oddzielenia ppoż. są zabezpieczone przy pomocy przeciwpożarowych klap odcinających.

Przepusty instalacyjne o średnicy powyżej 4 cm w ścianach i stropach nie będących oddzieleniami przeciwpożarowymi, dla których jest wymagana klasa odporności ogniowej co najmniej EI 120, powinny mieć klasę odporności ogniowej EI tych elementów.

Budynek stosownie do wytycznych obowiązującej normy PN-EN 62305 z 2011 oraz 2012 „Ochrona odgromowa obiektów budowlanych” nie wymaga podstawowej ochrony odgromowej. Posiada jednak sprawną instalację odgromową.

11.11 Dobór urządzeń przeciwpożarowych w obiekcie, dostosowany wymagań wynikających z przyjętego scenariusza zdarzeń w czasie pożaru, a w szczególności : stałych urządzeń gaśniczych, systemu sygnalizacji pożarowej, dźwiękowego systemu ostrzegawczego, instalacji wodociągowej przeciwpożarowej, urządzeń oddymiających, dźwigów przystosowanych do potrzeb ekip ratowniczych.

Główny wyłącznik prądu zlokalizowany jest na parterze w rozdzielni prądu, w pomieszczeniu nr 1.2.

Nie wymaga się wyposażenia w : instalację sygnalizacyjno-alarmową, stałe urządzenia gaśnicze, dźwiękowy system ostrzegawczy oraz w oświetlenie awaryjne, zapasowe i dodatkowe (paragraf 181.3.1b oraz 2b WT).

W strefie pożarowej zakwalifikowanej do kategorii zagrożenia ZL III, w budynku niskim (N) nie wymaga się instalacji wodociągowej przeciwpożarowej.

Na korytarzu zamontowany jest hydrant HP 25.

11.12 Wyposażenie w gaśnice.

Zgodnie z paragrafem 28 punkt 3 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wymaga się 2 kg środka gaśniczego na każde 100 m² powierzchni strefy.

Projektuje się w strefie pożarowej nr I, że środkiem gaśniczym będzie proszek typu ABC.

Przewidziano w strefie pożarowej nr I 1 gaśnicę - 4 kg.

Sprzęt powinien zostać umieszczony w miejscu łatwo dostępnym i widocznym, przy wejściu do strefy pożarowej nr I, przy drzwiach prowadzących do przedsionka nr 1.1.

Należy oznakować miejsca usytuowania sprzętu normatywnymi oznaczeniami.

Długość dojścia do sprzętu nie powinna być większa niż 30 m.

Do gaśnicy powinien być zapewniony dostęp szerokości co najmniej 1 m.

11.13 Zapotrzebowanie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru .

Zapotrzebowanie wody do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z PN wynosi 40 dm³/s (w granicach jednostki osadniczej przy liczbie mieszkańców 25.001÷100.000).

Wymaganą ilość wody powinny zapewnić dwa istniejące hydranty zewnętrzne DN 80 usytuowane przy ulicy Łaziennej.

Odległości między nimi są mniejsze niż 150 m. Każda część budynku znajduje się w odległości mniejszej niż 75 m od dwóch z nich. Należy przyjąć zasięg ich działania – 30 m.

11.14 Drogi pożarowe.

Zgodnie z Prawem Budowlanym do każdej działki budowlanej powinien być zapewniony dojazd o szerokości co najmniej 3 m.

Dla budynków zaliczonych do **ZL III niskich (N)** nie jest wymagana droga pożarowa.

Istniejący układ komunikacyjny znajdujący się poza obrębem rozpatrywanej działki pozwalają na przejazd pojazdów bez konieczności cofania.

Drogi te posiadają połączenie z wejściem do budynku przy pomocy utwardzonego dojścia o szerokości minimum 1,5 m i długości nie przekraczającej 50 m.

12. INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

Wszystkie prace budowlane należy prowadzi zgodnie z warunkami i obowiązującymi przepisami bhp.

Szczególą uwagę należy zwrócić na bezpieczne prowadzenie prac rozbiórkowych.

Zgodnie z art.21a ust. 2 Prawa Budowlanego należy wykonać projekt BIOZ.

13. EKSPERTYZA STAN TECHNICZNEGO BUDYNKU - STAN ISTNIEJĄCY.

13.1 DANE OGÓLNE.

Przedmiotowy budynek usytuowany jest przy ulicy Łaziennej 5.

Dłuższym bokiem jest równoległy do ulicy Łaziennej.

W rzucie poziomym ma kształt wielokąta. Budynek jest podpiwniczony i trzykondygnacyjny.

Wysokość kondygnacji parteru w świetle stropu wynosi max 3,00 m.

Budynek przykryty jest stropodachem jednospadowym o kącie nachylenia około $\approx 5^{\circ}$.

Stropodach został wykonany w konstrukcji drewnianej i pokryty jest papą asfaltową.

Obiekt w całości został wzniesiony w technologii tradycyjnej.

Jest budynkiem, w którym ściany nośne zostały wykonane jako murowane z cegły pełnej gr. 25 cm, 38 cm i 51 cm, na zaprawie cementowo-wapiennej. Ściany zewnętrzne są ocieplone.

Stropy międzykondygnacyjne zostały wykonane jako drewniane, belkowe, a strop nad piwnicą jako ceglany typu Kleina.

Podłogi są pokryte wykładziną lub terakotą (pomieszczenia mokre).

Tynki wewnętrzne są cementowo-wapienne i pomalowane farbą emulsyjną bądź glazurą.

Ścianki działowe są murowane z bloczków gazobetonowych oraz częściowo szkieletowe, z drewnianą konstrukcją nośną.

Stolarka okienna jest drewniana i z pvc. Stolarka drzwiowa jest drewniana.

W chwili obecnej budynek jest zamieszkały i użytkowany na parterze przez FIS.

13.2 OPIS STANU TECHNICZNEGO POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH PARTERU BUDYNKU.

13.2.3 ŚCIANY ZEWNĘTRZNE

Na murowanych ścianach zewnętrznych nie zauważono poważnych rys i pęknięć.

Nie stwierdzono, aby ściany uległy wybruszeniu albo odchyliły się od pionu.

Występują jedynie niewielkie rysy, które na dzień dzisiejszy nie są groźne.

13.2.4 ŚCIANY WEWNĘTRZNE

Brak widocznych uszkodzeń ścian, w tym rys i spękań. Brak również wybrzuszeń i odchylen od pionu.

13.2.5 STROPY MIĘDZYKONDYGNACYJNE NAD PARTEM I PIWNICĄ.

Stan techniczny stropów międzykondygnacyjnych nad parterem i piwnicą ocenia się na dostateczny i dobry.

Nie stwierdzono poważnych ugięć i zarysowań, a istniejące niewielkie rysy biegnące wzdłuż płyt stropowych są niegroźne i mają charakter estetyczny, typowy dla tego typu konstrukcji.

Podczas poruszania się po w/w stropach nie stwierdzono nadmiernego sprężynowania oraz nadmiernego uginania się.

13.3 OPIS STANU TECHNICZNEGO POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW WYKOŃCZENIOWYCH BUDYNKU.

Ogólnie stan techniczny elementów wykończeniowych w obrębie parteru ocenia się na dostateczny, ale odbiegający od miejscami od przyjętych standardów estetycznych dla tego typu pomieszczeń.

Stwierdzono znaczne zużycie elementów stanu wykończeniowego w pomieszczeniach istniejących węzłów sanitarnych oraz na korytarzach. Zużyte są:

- wierzchnie warstwy podłóg;
- stolarka drzwiowa wewnętrzna.

Stan techniczny pozostałych elementów wykończeniowych jest dostateczny, jednak są one na niskim poziomie estetycznym.

13.4 PODSUMOWANIE

Stan techniczny pomieszczeń zajmowanych przez FIS na parterze budynku ocenia się na dobry i dostateczny.

Brak zagrożeń dla życia i zdrowia mieszkańców oraz ludzi znajdujących się w jego pobliżu.

14.0. PROJEKT TECHNOLOGII I ORGANIZACJI ROBÓT ROZBIÓRKOWYCH.

14.1 ZASADNICZA KOLEJNOŚĆ PRAC ROZBIÓRKOWYCH.

Szczegółowa kolejność prowadzenia prac rozbiórkowych:

- 1/ prace wstępne polegające na zabezpieczeniu terenu prac;
- 2/ tymczasowe podparcie nadproży poszerzanych otworów drzwiowych;
- 3/ rozbiórka drzwi poszerzanych otworów drzwiowych;
- 4/ usunięcie śmieci z pomieszczeń;
- 5/ rozbiórka nadproży poszerzanych otworów drzwiowych;
- 6/ rozbiórka ścianek działowych i wykuwanie otworów drzwiowych;
- 7/ uporządkowanie pomieszczeń.

14.2 PRACE PRZYGOTOWAWCZE.

- Przed przystąpieniem do prac rozbiórkowych należy wykwaterować użytkowników pomieszczeń przynależnych do FIS do lokali zastępczych;
- wykonać niezbędne zabezpieczenia, jak oznakowanie terenu prowadzenia prac rozbiórkowych, zgromadzenie potrzebnych narzędzi i sprzętu oraz wykonanie urządzeń do usuwania z budynku materiałów z rozbiórki;
- miejsce prac rozbiórkowych należy odgradzić od pozostałych pomieszczeń;
- mieszkańcy sąsiednich lokali powinni zostać ostrzeżeni przed niebezpieczeństwem związanym z pracami rozbiórkowymi;
- pracownicy zatrudnieni przy pracach rozbiórkowych powinni zostać zaznajomieni z zakresem oraz kolejnością prac do wykonania;
- należy wyposażyć pracowników w odzież roboczą oraz hełmy, okulary i rękawice ochronne.

14.3 TYMCZASOWE PODPARCIE WYMIENIANYCH NADPROŻY ŚCIANEK DZIAŁOWYCH

W celu wyeliminowania możliwości niekontrolowanego zawalenia się ścianek nad wymienianymi nadprożami należy każde z nich prowizorycznie podstemplować dwoma słupami 12x12 cm. Słupy usztywnić deskami nabitymi ukośnie z obu stron słupów.

14.4 ROZBIÓRKA DRZWI.

Przed przystąpieniem do prac rozbiórkowych drzwi należy sprawdzić, czy wskutek awarii nadproży lub ścianek nie pełnią one funkcji podpór, a ich demontaż nie grozi katastrofą. W takim przypadku należy wyjąć je dopiero przy rozbiórce ścian.

14.5 USUNIĘCIE ŚMIECI Z POSZCZEGÓLNYCH POMIESZCZEŃ

W istniejących pomieszczeniach zalegające przedmioty nadające się do usunięcia należy utylizować przed rozpoczęciem właściwych prac rozbiórkowych.

14.6 ROZBIÓRKA URZADZEŃ I INSTALACJI.

- Przewiduje się demontaż instalacji sanitarnych w byłych węzłach sanitarnych po uprzednim zamknięciu zaworów na pionach i podejściach.

14.7 ROZBIÓRKA ŚCIANEK DZIAŁOWYCH.

- Ścianki rozbierać ręcznie. W miarę możliwości stosować narzędzia pneumatyczne. Gruz usuwać na podwórze.
- Zwalanie ścian metodą podcinania oraz przewracanie przy użyciu lin jest niedopuszczalne.

14.8 PORZĄDKOWANIE POMIESZCZEŃ.

- Po wykonaniu prac rozbiórkowych należy oczyścić poszczególne pomieszczenia z gruzu i resztek usuniętych instalacji sanitarnych.

Autor w zakresie architektury i konstrukcji :

mgr inż. Stanisław Konracki
uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektoniczno-konstrukcyjnej
upr. bud. 1167/GD/73

III OŚWIADCZENIA PROJEKTANTÓW.

Tczew, dnia 25.01.2017 r.

OŚWIADCZENIE

Stosownie do zapisów art.20 ust.4 Prawa Budowlanego oświadczam,
że projekt wykonawczy :

**„Przebudowa i rewitalizacja pomieszczeń Forum Inicjatyw Społecznych w budynku
w Tczewie, przy ul. Łazienna 5”**, na działce nr 133/1 (obr. 8)

została wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy
technicznej.

Autor w zakresie architektury i konstrukcji oraz instalacji sanitarnych :

mgr inż. Stanisław Konracki
uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektoniczno-konstrukcyjnej
upr. bud. 1167/GD/73

III. CZĘŚĆ RYSUNKOWA BRANŻY ARCHITEKTONICZNO – KONSTRUKCYJNEJ.

- **I-1** Rzut parteru-**stan istniejący**.
- **A-1** Rzut parteru-**stan projektowany**.
- **A-2** Podsufitka parteru -**stan projektowany**.
- **A-3** Zestawienie stolarki drzwiowej wewnętrznej.