

## **OPIS TECHNICZNY ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY DO PROJEKTU WYKONAWCZEGO**

"Przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek użyteczności publicznej wraz z poddaszem nieużytkowym na użytkowe oraz przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku transportu i łączności na budynek gospodarczy z częścią pomieszczeń przeznaczonych na punkt informacji turystycznej, pokój migracji i pracowni garncarskiej"

**Inwestor:** Ośrodek Kultury i Biblioteka w Trzebielu  
ul. Żarska 52, 68-212 Trzebieł

**Lokalizacja:** ul. Żarska 52, dz. nr 407/12, OBR 0027,  
jednostka ewidencyjna: 081108\_2 Trzebieł  
68-212 Trzebieł.

### **1. PODSTAWA OPRACOWANIA**

- [1] zlecenie inwestora
- [2] wizja lokalna terenu i obiektu dla realizacji przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków z dnia 6.07. 2018 r.
- [3] uzgodnienia ze zleceniodawcą
- [4] obowiązujące normy i przepisy
- [5] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. z późn. zm. Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690
- [6] mapa do celów opiniodawczych w skali 1: 500
- [7] decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr 6/I/2018 z dn. 31.01.2018r wraz ze zmianą decyzji o nr. 27/I/2018 z dn. 14.06.2018r.
- [8] Winniczek W., „Wytyczne w sprawie opracowania ekspertyz techniczno - ekonomicznych i przeglądów sprawności technicznej budynków mieszkalnych
- [9] Zalecenie konserwatorskie LWKZ z dn. 02.03.2018 oraz 13.09.2018
- [10] inwentaryzacja do celów projektowych,
- [11] dokumentacja fotograficzna,
- [12] Opracowanie "Przebudowa, modernizacja i zagospodarowanie terenu Ośrodka Kultury i Biblioteki w Trzebielu". Heinle Wischer und Partner Architekten Sp. z o.o., Listopad 2017, będące podstawą do opracowania dokumentacji aplikacyjnej o dofinansowanie ze środków UE w ramach Programu Współpracy INTERREG Polska-Saksonia 2014-2020 (nazwa wniosku: A środkiem płynie Nysa - transgraniczna współpraca na rzecz polepszenia infrastruktury turystycznej oferty kulturalnej Trzebiela i Bad Muskau)

### **2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek użyteczności publicznej - budynek główny OKiB (funkcja ośrodka kultury z biblioteką), zmiana sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na poddasze użytkowe o funkcji gospodarczej (w tym samym budynku), przebudowa wraz ze



**BIURO PROJEKTOWE**

ul. Podchorążych 39, 68-200 Żary tel. 068/470 66 60

zmianą sposobu użytkowania budynku transportu i łączności na budynek o przeważającej funkcji gospodarczej, z częścią pomieszczeń przeznaczonych na punkt informacji turystycznej, pokój migracji i pomieszczenie pracowni garncarskiej, a także zagospodarowanie terenu z budową wiat i obiektów małej architektury, wraz z robotami budowlanymi towarzyszącymi.

### 3. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Nazwa projektu *"Przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek użyteczności publicznej wraz z poddaszem nieużytkowym na użytkowe oraz przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku transportu i łączności na budynek gospodarczy z częścią pomieszczeń przeznaczonych na punkt informacji turystycznej, pokój migracji i pracowni garncarskiej"* wywodzi się z nazwy inwestycji określonej w *decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu* [7] i wynika z wymogów prawa budowlanego, natomiast odnosi się bezpośrednio do realizacji inwestycji pod nazwą *"Przebudowa, modernizacja i zagospodarowanie terenu Ośrodka Kultury i Biblioteki w Trzebielu"* [12], wraz z innymi koniecznymi do wykonania robotami towarzyszącymi, a nieuwjętymi w opracowaniu [12].

Celem niniejszego opracowania jest opisanie istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu, które będzie podstawą do zgłoszenia przebudowy, robót budowlanych w i przy obiektach oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów określonych wyżej jako *przedmiot opracowania*.

Celem inwestycji są „działania mające na celu poprawę uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, ładu przestrzennego i estetyki, których konsekwencją będzie stworzenie strefy aktywności dla mieszkańców oraz wzbogacenie oferty turystycznej oraz pozycji ekonomicznej gminy”. [12] „W ramach zamierzenia inwestycyjnego, (...) zakłada się przywrócenie ładu przestrzennego, estetyki i funkcji terenu wokół obiektu oraz prawidłowego stanu technicznego oraz funkcjonalno-użytkowego zabudowy kubaturowej” [12]

#### 3.1. Zakres opracowania przewiduje:

##### Prace wymagające zgłoszenia

- zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek użyteczności publicznej – ośrodek kultury z biblioteką, wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na poddasze użytkowe
- zmiana sposobu użytkowania budynku transportu i łączności na budynek gospodarczy na potrzeby OKiB
- remont i przebudowa sanitariatów budynku gospodarczego OKiB polegająca na budowie nowych ścian działowych
- remont dachu budynku głównego i stropodachu bud. gospodarczego OKiB
- izolacja ścian fundamentowych budynku głównego i gospodarczego OKiB
- remont elewacji bud. głównego i gospodarczego OKiB (remont tynków, powłok malarskich, demontaż krat itp.)
- remont schodów wewnętrznych budynku głównego OKiB

**BIURO PROJEKTOWE**

ul. Podchorążych 39, 68-200 Żary tel. 068/470 66 60

- remont i przebudowa łazienek na parterze i piętrze budynku głównego OKiB polegająca na budowie nowych ścian działowych
  - remont przestrzeni komunikacyjnych na parterze i piętrze głównego budynku OKiB,
  - remont i przebudowa pomieszczeń wewnątrz piwnicy polegająca na budowie nowych ścian działowych
  - wymiana kotła centralnego ogrzewania.
  - Wymiana na nowy istniejącego zewnętrznego, stalowego przewodu kominowego kotła c.o. przyległego do budynku,
  - budowa instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania w budynku gospodarczym zasilanej z istniejącej instalacji w bud. głównym OKiB
  - budowa instalacji wewnętrznej telekomunikacyjnej (monitoring) zlokalizowanej w budynku głównym OKiB doprowadzonej do budynku gospodarczego,
  - wykonanie obiektów małej architektury- 10szt. podświetlenia elewacyjnego budynku OKiB, 6 latarni parkowych, 8 ławek betonowych parkowych, 5 koszu na śmieci parkowych, 2 stojaki na rowery, 6 tablic informacyjnych, urządzenia placu zabaw piaskownica o powierzchni ok. 6m<sup>2</sup> , tematyczne bujaki sprężynowe edukacyjne przedstawiające pszczołę, kaczkę, czaplę, bielika, dziką, wiewiórkę, lub lisa (4 wybrane szt), zjeżdżalnia o wymiarach ok. 2,5m x 1m, mostek drewniany(1 szt.) o wymiarach 3m x 1,2m. Piaskownia wkomponowana w część obszaru o kształcie nawiązującym do Łuku Mużakowa. Pozostała część obszaru przypominającego Łuk Mużakowa wypełniona będzie systemową nawierzchnią bezpieczną o gr. 25cm, np. zmieczonymi wiórkami drewnianymi. Obrys kształtu z gumowej palisady
  - budowa wolnostojącej wiaty o funkcji rekreacyjnej sceny plenerowej, o pow. do 35m<sup>2</sup> na działce 407/12
  - budowa wolnostojącej wiaty wielofunkcyjnej o pow. do 35m<sup>2</sup> na działce 407/12
  - budowa 2 wolnostojących wiat z funkcją pergoli o pow. do 35m<sup>2</sup> każda na działce 407/12
  - wykonanie instalacji elektrycznych wewnętrznych dla wiat i obiektów małej architektury (dla rekreacyjnej sceny plenerowej, dla podświetlenia elewacyjnego budynku OKiB, dla latarni parkowych, dla wiaty wielofunkcyjnej) z zasilaniem z rozdzielni w budynku gospodarczym.
  - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej w bud. głównym i gospodarczym OKiB w istniejących otworach
  - wzmocnienie stropu pod strychem
  - rozebranie istniejących schodów zewnętrznych w miejscu projektowanej pochylni dla niepełnosprawnych (odrębne zadanie)
  - remont kominów i przewodów wentylacyjnych w bud. głównym OKiB
  - grupowanie przewodów wentylacyjnych grawitacyjnych w obrębie istniejącej konstrukcji murowanych przewodów
- Prace niewymagające zgłoszenia :**
- docieplenie budynku (dachu, elewacji, podłogi na gruncie i ścian budynku gospodarczego)
  - docieplenie budynku (dachu budynku użyteczności publicznej)
  - utwardzenie terenu
  - wykonanie ścieżki o nawierzchni mineralnej
  - wykonanie pochylni dla niepełnosprawnych(odrębne zadanie)
  - wykonanie ogrodzenia
  - wykonanie 4 miejsc postojowych
  - przebudowa wewnętrznej instalacji elektrycznej budynku głównego OKiB i gospodarczego
  - przebudowa wewnętrznej instalacji wodnej budynku głównego OKiB i gospodarczego
  - przebudowa wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku głównego OKiB i gospodarczego
  - przebudowa wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania budynku głównego OKiB
  - wykonanie nasadzeń



**4. DANE CHARAKTERYSTYCZNE OBIEKTÓW I ZAKRES PRAC****4.1. Budynek mieszkalny - po przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynek główny OKiB (poz. 1)**

Parametr	Przed zmianą sp. użytk.	Po zmianie sp. użytk.
powierzchnia użytkowa	308,3m <sup>2</sup>	341,9 m <sup>2</sup>
powierzchnia wewnętrzna	381,9m <sup>2</sup>	420,7 m <sup>2</sup>
kubatura	1797 m <sup>3</sup>	1797 m <sup>3</sup>
powierzchnia zabudowy	218 m <sup>2</sup>	218 m <sup>2</sup>
wysokość od poziomu terenu do poziomu podłogi ostatniego stropu ogrzewanego.	6,60 m – budynek niski	9,30 m – budynek niski
Wysokość do spodu płatwi kalenicowej	9,7m	9,7m
liczba kondygnacji	2 nadziemne + podpiwniczenie + poddasze nieużytkowe	2 nadziemne + podpiwniczenie + poddasze użytkowe
Konstrukcja	murowana	murowana

**4.1.1. Zakres prac:**

- remont dachu
- izolacja ścian fundamentowych
- remont elewacji budynku OKiB (remont tynków, powłok malarskich, demontaż krat itp.)
- remont i przebudowa schodów wewnętrznych
- przebudowa łazienek na parterze
- remont ciągu komunikacyjnego (korytarza) na parterze
- remont łazienki na pierwszym piętrze
- remont przestrzeni komunikacyjnej (korytarz) na pierwszym piętrze
- przebudowa poddasza użytkowego (przed zmianą sp. użytkowania nieużytkowego)
- przebudowa przewodów wentylacyjnych
- remont i przebudowa pomieszczeń w piwnicy
- przebudowa instalacji elektrycznej
- przebudowa instalacji sanitarnych – wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania.
- wymiana kotła centralnego ogrzewania.
- Wymiana na nowy istniejącego zewnętrznego, stalowego przewodu kominowego kotła c.o. przyległego do budynku,

**4.2. Budynek transportu i łączności - po przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynek gospodarczy OKiB (poz. 8)**

Parametr	Przed zmianą sp. użytk.	Po zmianie sp. użytk.
powierzchnia użytkowa	198,2 m <sup>2</sup>	197,3m <sup>2</sup>
powierzchnia wewnętrzna	198,2 m <sup>2</sup>	197,3m <sup>2</sup>
kubatura	788 m <sup>3</sup>	788 m <sup>3</sup>
powierzchnia zabudowy	239 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>
wysokość od poziomu terenu do stropodachu	3,6m – budynek niski	3,6m – budynek niski
liczba kondygnacji	1 nadziemna	1 nadziemna
Konstrukcja	murowana	murowana

**BIURO PROJEKTOWE**

ul. Podchorążych 39, 68-200 Żary tel. 068/470 66 60

#### **4.2.1. Zakres prac:**

- remont stropodachu
- docieplenie budynku (stropodachu i elewacji)
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowych i termicznych podposadzkowych i dla ścian fundamentowych
- remont elewacji
- montaż instalacji centralnego ogrzewania zasilanego z budynku głównego OKiB
- przebudowa instalacji elektrycznej, w tym oświetleniowej
- przebudowa instalacji sanitarnych – wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania.

### **5. LOKALIZACJA INWESTYCJI**

Budynki mieszkalny oraz budynek transportu i łączności wraz z terenem przeznaczonym pod realizację zamierzenia inwestycyjnego zlokalizowane są we wschodniej części miejscowości Trzebiel, bezpośrednio przy ulicy Żarskiej. Zarówno budynki, jak i działka, należą do Ośrodka Kultury i Biblioteki w Trzebielu, zwane dalej OKiB.

Trzebiel jest gminą wiejskiej w województwie lubuskim, w powiecie żarskim.

### **6. OPIS ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY BUDYNKÓW**

#### **6.1. Budynek mieszkalny**

(po zm. sp. użytk. budynek użyteczności publicznej)

Pierwszy z obiektów to willa wzniesiona w technologii tradycyjnej w latach 30-tych XX wieku, usytuowana w układzie podłużnym względem sąsiedniej drogi (ul. Żarska). Budynek położony w Trzebielu na działce nr 407/12 w obrębie ewidencyjnym 0027. Budynek o na planie zbliżonym do prostokąta, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, ze strychem nieużytkowym, częściowym podpiwniczeniem. Obiekt wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków.

Elewacja południowa z szerokim ryzalitem nad którym występuje duża lukarna przyozdobiona odcinkowym gzymsem nadokiennym i owalnym okienkiem doświetlającym strych. Po obu stronach dużej lukarny zlokalizowano mniejsze lukarny. Elewacja północna również urozmaicona lukarną. Elewacja północna oraz wschodnia wzbogacona o trzy dobudówki. Cokół budynku wysunięty przed lico ściany na ok. 1,5cm, zwieńczony dekoracyjną opaską o wys. ok. 13cm z tynku ciągnionego. Pod opaską występują otwory wentylacyjne podłogi na gruncie części niepodpiwniczonej. Listwa dekoracyjna o podobnym charakterze występuje również na wysokości stropu nad parterem. Gzyms koronujący średnio zdobiony w technologii tynku ciągnionego, zawinięty częściowo na narożniki ścian prostokątnych, poprowadzony również wzdłuż wszystkich skośnych krawędzi dachu. Narożniki głównej bryły budynku przyozdobione szerokimi na ok. 40cm lizenami o wyodrębnionym kolorze. Stolarka okienna i drzwiowa zewnętrzna współczesna, głównie z PCV (drzwi zewnętrzne do piwnicy stalowe). Otwory okienne ozdobione profilowanymi podokiennikami bez obróbek blacharskich oraz również profilowanymi opaskami okiennymi w technologii tynku ciągnionego. W oknach parteru współczesne stalowe kraty.

Dostęp do budynku poprzez troje drzwi w elewacji północnej. Jedne z drzwi prowadzą bezpośrednio do kotłowni zlokalizowanej w piwnicy budynku, pozostałe dwoje drzwi prowadzą na parter budynku poprzez 2 oraz 3 stopnie. Poziom posadzki parteru ok 30cm ponad poziom terenu.

Dach główny oraz duże lukarny- dwuspadowe z naczółkami, natomiast parterowe dobudówki kryte dachem wielospadowym. Małe lukarny kryte dachem dwuspadowym. Wszystkie połacie kryte żłobkową dachówką karpiówką, układaną w koronkę. Dachówka



**BIURO PROJEKTOWE**

ul. Podchorążych 39, 68-200 Żary tel. 068/470 66 60



ceramiczna układana na zaprawie. Odwodnienie dachu poprzez rynny stalowe oraz pcv, dalej przez rury spustowe również z materiałów mieszanych do istniejącej kanalizacji deszczowej prowadzącej do istniejących studzienek chłonnych zlokalizowanych na działce Inwestora.

Schody z poziomu piwnicy na poziom parteru zabiegowe, murowane. Schody prowadzące na zewnątrz budynku bezpośrednio z kotłowni murowane, o jednym biegu prostym. Schody pomiędzy parterem a pierwszym piętrzem drewniane jednobiegowe z noskami, częściowo proste, w części dolnej wachlarzowe. Schody na poziom strychu nieużytkowego drewniane jednobiegowe z noskami o konstrukcji policzkowej. Balustrady schodów drewniane z bogato zdobionymi tralkami i słupkami.

Wewnętrzna stolarka drewniana, częściowo zachowana oryginalna (płycinowe drzwi z drewna litego).

Posadzki korytarza parteru wykonane z gresu, w pomieszczeniu kuchni i sanitariatów terakota, w pozostałych pomieszczeniach panele podłogowe. Posadzka korytarza piętra-wykładzina pcv, w pozostałych pomieszczeniach wykładzina pętelkowa. W piwnicy wylewka betonowa.

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne pokryte gładzią gipsową, na korytarzu tynk szlachetny.

Budynek jest wyposażony w instalację elektryczną, telefoniczną, odgromową, wodną, c.o., sanitarną i deszczową. Odprowadzenie nieczystości ciekłych odbywa się do szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe, zlokalizowanego w zachodniej części działki 407/12.

Poziom 0,0 budynku w przybliżeniu na wysokości 139,8 m n.p.m.

## **6.2. Budynek transportu i łączności (po zm. sp. użytk. budynek gospodarczy)**

Kolejny obiekt to budynek w technologii tradycyjnej, uprzemysłowionej w drugiej połowie XX wieku, usytuowany w układzie prostopadłym względem sąsiedniej drogi publicznej (ul. Żarska) i budynku mieszkalnego. Budynek położony w Trzebielu na działce nr 407/12 w obrębie ewidencyjnym 0027. Budynek założony na planie wydłużonego prostokąta, o jednej kondygnacji nadziemnej.

Elewacja południowa jest elewacją szczytową z jednymi drzwiami wejściowymi płytowymi. Na elewacji występują wyloty otworów wentylacyjnych. Elewacja północna pozbawiona otworów okiennych, drzwiowych i wentylacyjnych. Elewacja zachodnia (podłużna od strony okapu) jest jednocześnie elewacją tylną. W elewacji znajduje się jedno istniejące okno zlokalizowane w pomieszczeniu gospodarczym nr 6, ponadto ściennie otwory wentylacyjne oraz rynna i dwie rury spustowe.

Elewacja wschodnia stanowi elewację frontową obiektu, na której znajdują się drewniane rozwierane wrota do sześciu pomieszczeń stanowiących w przeszłości funkcję garaży. Ponadto występuje na niej jedno okno drewniane typu gospodarczego oraz drzwi wejściowe do pierwszego pomieszczenia, w którym znajduje się nieużytkowana toaleta z natryskami.

Poziom posadzki nad poziomem terenu wynosi ok 5cm.

Odwodnienie dachu poprzez rynny stalowe, dalej przez rury spustowe również stalowe. Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowe w obrębie działki Inwestora.

Brak kominów i przewodów wentylacyjnych.

Posadzki - wylewka betonowa.

Tynki wewnętrzne i zewnętrzne cementowo-wapienne. Budynek jest wyposażony w instalację elektryczną, odgromową, wodną, sanitarną.



## 7. KONSTRUKCJA BUDYNKÓW I ROZKŁAD OBCIĄŻEŃ

### 7.1. Budynek mieszkalny (po zm. sp. użytł. budynek użyteczności publicznej)

Konstrukcja budynku murowana z cegły pełnej na zaprawie cem.-wap. Ściany piwnic jednowarstwowe o grubości 57-60cm pokryte zaprawą wapienną, ściany nadziemna gr. 47-49cm szczelinowe z niewentylowaną pustką powietrzną. Nie stwierdzono obecności izolacji pionowych i poziomych. Strop nad piwnicą ceramiczny, częściowo Strop Kleina, częściowo stropy odcinkowe, o grubości ok. 30cm. Stropy wyższych kondygnacji drewniane o gr. 27-29cm, ze ślepym pułapem i wypełnieniem z polepy.

Obciążenia użytkowe dla projektowanej przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku mieszkalnego będą niewiele większe od dotychczasowych, t.j. obciążenia użytkowe  $2,0 \text{ kN/m}^2$  (kategoria obciążenia B oraz C1) na pierwszym piętrze i poddaszu oraz  $3,0 \text{ kN/m}^2$  na poziomie parteru w strefie bez podpiwniczenia z podłogą na gruncie, wobec istniejących  $1,5 \text{ kN/m}^2$  (kategoria obciążenia A)

Schody prowadzące na pierwsze piętro zgodnie z zaleceniami Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków należy odtworzyć zachowując oryginalną geometrię, jednak z uwagi na względy bezpieczeństwa należy elementy konstrukcyjne schodów doprowadzić do właściwości NRO (nierozprzestrzeniające ognia), podnieść poziom poręczy do wysokości 1,1m a prześwit pomiędzy tralkami zmniejszyć do 12cm. Grubość stopnicy nie mniejsza niż 40mm. W celu doprowadzenia do nośności biegu R30, wykonać ukrytą pod schodami podkonstrukcję schodów np. z profili stalowych C100 zabezpieczonych przeciwogniowo do klasy R30 poprzez obudowę, lub naniesienie przeciwogniowej powłoki ochronnej, zamontowanych jako belki swobodnie podparte skierowane środkiem do góry.

Dach o konstrukcji tradycyjnej, drewnianej. Partie dachu stanowiące przegrody użytkowanych pomieszczeń są zaizolowane sytkim materiałem pochodzenia organicznego.

Cztery istniejące kominy murowane wypuszczone ponad dach, oraz jeden komin systemowy stalowy zewnętrzny, zamontowany do elewacji zachodniej. Ponad dach wyprowadzona jedna rura wentylacyjna kanalizacji sanitarnej. Kominy i układ kanałów wskazuje na możliwość ich wykorzystania w celach uzyskania właściwej wentylacji dla planowanych pomieszczeń użytkowych i socjalnego. Niemal wszystkie istniejące pomieszczenia posiadają wentylację grawitacyjną.

**Nadmienić należy, że w latach 80-tych budynek pełnił już funkcje administracyjne.**

Po wykonaniu odkrywki poziomu stropu nad pierwszym piętrzem stwierdzono belki stropowe o przekroju  $16 \times 20 \text{ cm}$ , rozstawie 95cm i rozpiętości 5,1m. Rozstaw belek wynika z rozstawu krokwi, z którymi belki się łączą. Jako że strop ten nie był przewidziany do przebywania ludzi, ponadto jego grubość jest o 2 cm mniejsza od stropu nad parterem a rozstaw niższego stropu nie był wymuszony konstrukcją dachu, można wysnuć wniosek, że belki stropu nad parterem mają wymiar  $16 \times 22 \text{ cm}$  w typowym dla tego typu budynków rozstawie 60-80cm. Nie stwierdzono ponadnormatywnych ugięć ani zarysowań stropów, zaś stwierdzono miejscowy spadek podłogi strychu o wartości  $1,5\%$  w kierunku południowym, przy wyjściu z klatki schodowej. Strop nad piwnicą jest stropem Kleina (ceramiczny na belkach stalowych). Stwierdza się, że obecna konstrukcja stropów i ścian pod względem wytrzymałościowym jest wystarczająca, jednak należy wykonać poziomowanie podłogi na strychu poprzez odpowiednie wyprofilowanie legarów, zaleca się również obustronne wzmocnienie belek stropowych pomiędzy pierwszym piętrzem a strychem, poprzez mechaniczne przymocowanie bali o grubości min. 6cm i na wysokość belki stropowej.



Budynek jest wpisany do ewidencji zabytków. Obiekt nie znajduje się na terenie eksploatacji górniczej.

Zmiana sposobu użytkowania nie stwarza zagrożeń dla środowiska, higieny zdrowia i użytkowników obiektu a także nie stwarza zagrożenia dla otoczenia obiektu i osób trzecich.

## **7.2. Budynek transportu i łączności (po zm. sp. użytk. budynek gospodarczy)**

Konstrukcja budynku murowana z cegły pełnej na zaprawie cem.-wap. Ściany nadziemna gr. 29cm jednowarstwowe.

Stwierdzono obecność poziomej izolacji przeciwwilgociowej ścian wykonanej z papy na wysokości posadzki.

Stropodach płaski ze spadkiem ok 3° kryty papą. Konstrukcja stropodachu z płatwi stalowych z dwuteownika I200 oraz I180, na których spoczywają prefabrykowane płyty korytkowe zamknięte z nadbetonem, w części w której zlokalizowane są sanitariaty występuje stropodach z płyt WPS na belkach stalowych.

Obciążenia użytkowe dla projektowanej przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku mieszkalnego będą mniejsze od dotychczasowych  $2,0 \text{ kN/m}^2$  (kategoria obciążenia E11) wobec dotychczasowych  $5 \text{ kN/m}^2$  (kategoria obciążenia G). W związku z tym konstrukcja posadzki pod względem wytrzymałościowym jest wystarczająca. Stropodach niewentylowany z płyt korytkowych na belkach stalowych nie wykazuje ponadnormatywnych ugięć i uszkodzeń. Należy natomiast oczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie stalowe belki nośne biegnące wzdłuż budynku. Należy również rozważyć ich obudowanie, lub pomalowanie, doprowadzając do odporności REI30.

Obiekt nie znajduje się na terenie eksploatacji górniczej.

Zmiana sposobu użytkowania nie stwarza zagrożeń dla środowiska, higieny zdrowia i użytkowników obiektu a także nie stwarza zagrożenia dla otoczenia obiektu i osób trzecich.

## **8. SZCZEGÓŁY TECHNICZNE WYKONANIA ROBÓT**

### **8.1. remont dachu budynku głównego OKiB:**

- demontaż rynien i rur spustowych,
- rozbiórka obróbek blacharskich,
- rozbiórka pokrycia z dachówki karpiówki,
- wymiana łat dachowych,
- wymiana i naprawa elementów konstrukcyjnych więźby dachowej (m.in. krokwi, kleszczy, murłat i podwalin),
- odgrzybianie elementów drewnianych,
- impregnacja elementów drewnianych środkiem grzybobójczym i ogniochronnym,
- układanie folii,
- układania wełny mineralnej w dwóch warstwach,
- wykonanie nowego pokrycia z dachówki karpiówki,
- montaż taśm wentylacyjnych okapu,
- montaż płotków przeciwśnieżnych, schodków i ław kominiarskich,
- montaż elementów odpowietrzających instalacji sanitarnej w formie dachówek wentylacyjnych,
- osadzenie okien dachowych w połąci dachu wraz z wykonaniem podkonstrukcji, wymiana desek czołowych,
- wymiana podsufitki,
- wykonanie obróbek blacharskich z blachy tytanowo-cynkowej,
- montaż elementów instalacji wentylacji,



**BIURO PROJEKTOWE**

ul. Podchorążych 39, 68-200 Żary tel. 068/470 66 60



- montaż rynien dachowych oraz rur spustowych z blachy tytanowo-cynkowej,
- przemurowanie i wzmocnienie kominów ceglanych w kondygnacji poddasza z wykorzystaniem cegieł klinkierowych wkładów owalnych i okrągłych kwasoodpornych
- roboty tynkarskie,
- wykonanie instalacji odgromowej,

Wykonać pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej typu „karpiówka” żłobkowaną, angobowaną, układaną podwójnie w koronkę, w kolorze czerwonym, dopasowanym do koloru cegły ceramicznej zastosowanej w detalach architektonicznych na elewacji.

Ostatecznie, wybrany kolor i typ dachówki należy uzgodnić z Konserwatorem Zabytków.

Zaleca się stosowanie producenta oferującego nie mniej niż 30 lat gwarancji.

W skład systemu powinny wchodzić dachówki kalenicowe, wentylacyjne, ze stopniami, gąsiorzy szczytowe oraz niezbędne nieceramiczne akcesoria i dodatki (np. taśmy uszczelniające, membrany, płotki) umożliwiające wykonanie kompletnego pokrycia.

Przed przystąpieniem do układania pokrycia dachowego należy dokonać wymiany części elementów więźby dachowej, zamontować folię paroprzepuszczalną, oraz nowe łąty dachowe.

Folię należy układać równolegle do okapu. Pierwszy pas przy okapie, następny wyżej. Minimalny zakład folii powinien wynosić 15 cm. Folię należy mocować przy pomocy zszywek (mogą być gwoździe z szerokimi łbami). Początek folii należy mocować na całej szerokości, a następnie tylko w górnym brzegu, który zostanie zakryty przez pas leżący wyżej. Zakłady folii należy wykonać na krokwiach.

Do ołączenia dachu należy zastosować łąty drewniane, odpowiadające normie PN-75/D-96000.

Rozstaw łąt zależy od producenta dachówki. Łąty wymagają głębokiej impregnacji ciśnieniowej, muszą posiadać przynajmniej trzy ostre krawędzie. Dopuszczalne są oflisy zwrócone w stronę okapu. Nie dopuszcza się obecności kory. Zachować przestrzeń wentylacyjną pomiędzy folią i wełną mineralną min 2cm. Od strony wnętrza zastosować szczelnie ułożoną izolację przeciwwilgociową z folii paroizolacyjnej klejonej na łączeniach. Wełna mineralna pomiędzy krokwiami 14cm  $\lambda=0,033 \text{ W/m}^*\text{K}$ , dodatkowo pod krokwiami 6cm  $\lambda=0,033 \text{ W/m}^*\text{K}$

Gwoździe stosowane do łąt muszą być okrągłe lub kwadratowe, z płaskim łbem. Zaleca się stosowanie gwoździ miedzianych lub aluminiowych. Minimalna wielkość nie mniej niż 2,5 grubości łąty drewnianej.

Stosować płotki dachowe na obydwu głównych połaciach dachu .

Na dachu należy zamontować ławy kominiarskie i stopnie kominiarskie. Przewiduje się zastosowanie stalowych, ocynkowanych ogniowo ław i stopni kominiarskich z przetłoczeniami antypoślizgowymi. Elementy należy mocować za pomocą systemowych rozwiązań producenta.

Wszystkie wymieniane uszkodzone elementy więźby dachowej wykonać w formie odtworzenia istniejących fragmentów, z zachowaniem oryginalnych wymiarów i rozstawów.

Wymieniane elementy więźby dachowej należy wykonać z drewna z drzew iglastych klasy C24 w stanie powietrzno-suchym. Drewno należy zaimpregnować przeciwoogniowo i przeciwgrzybicznie solnymi preparatami impregnacyjnymi. Ze względu na złożoność konstrukcji oraz wzajemne zależności poszczególnych elementów, wszelkie prace naprawcze należy wykonywać na wyodrębnionych, niewielkich odcinkach i dopiero

po zakończeniu danego odcinka przenosić front robót na kolejne fragmenty.

Prace powinny być prowadzone zgodnie z następującym schematem:

Analiza danego wyodrębnionego fragmentu konstrukcji, właściwe jego zabezpieczenie, oraz związanych sąsiednich elementów (podstemplowanie konstrukcji) gwarantujące stateczność i nośność danego fragmentu jak i całości konstrukcji;

Częściowy lub całkowity (w zależności od stopnia zniszczenia i możliwości przeprowadzenia napraw) demontaż elementów w wyodrębnionym fragmencie konstrukcji i dokładna ocena stanu technicznego elementów, w szczególności zakresu destrukcji materiałów;

Oczyszczenie, odgrzybienie i usunięcie zniszczonych partii materiału z elementów konstrukcyjnych;

Wybór sposobu naprawy lub rekonstrukcji indywidualnie w stosunku do każdego elementu;

Wykonanie napraw i rekonstrukcji;

Prace impregnacyjne (przeciw: pleśniom, grzybom, owadom i ogniochronne);

Ponowny montaż elementów lub fragmentów konstrukcji;

Określenie stopnia zniszczenia elementów konstrukcji w większości wypadków możliwe będzie dopiero po inwazyjnym rozpoznaniu lub demontażu fragmentu konstrukcji, który może nastąpić jedynie w fazie realizacji zadania. Dlatego opracowanie zawiera zasady i metody rewaloryzacji konstrukcji o charakterze podstawowym, obrazujące sytuacje i dające możliwość wyboru rozwiązań do konkretnych sytuacji napotkanych po rozpoznaniu na danym odcinku robót.

Należy jednak liczyć się z koniecznością modyfikacji rozwiązań wzorcowych i opracowania na bieżąco potrzebnych detali. Stąd niezwykle ważne będą doświadczenie i rzetelność wykonawcy oraz jego umiejętności rozwiązywania typowych sytuacji remontowych w konstrukcjach drewnianych.

Prace wstępne:

Naprawa systemu odprowadzającego wodę (rynny; połączenia kolankowe, uszczelnienie, udrożnienie).

Prace zabezpieczające:

Usunąć pokrycie dachowe zabezpieczając tymczasowo obiekt grubą folią (rozbiórkę należy prowadzić od zewnątrz z wykorzystaniem podnośnika z koszem lub pomostów roboczych). Pokrycie należy zdejmować jednocześnie i równomiernie z obu połaci dachu, aby nie dopuścić do niesymetrycznego obciążenia konstrukcji więźby dachowej. Do prac związanych z podstemplowaniem konstrukcji należy przystąpić dopiero po odciążeniu konstrukcji dachu. Prace należy najlepiej wykonywać w okresie letnim podczas mało wietrznych słonecznych dni.

## 8.2. remont dachu budynku gospodarczego OKiB:

- rozbiórka pokrycia z papy na dachach betonowych,
- rozbiórka obróbek blacharskich i innych elementów,
- wykonanie warstw wyrównawczych,
- pokrycie dachów styropapą 15cm  $\lambda$  0,036 W/m\*K
- pokrycie dachów papą termozgrzewalną,



**BIURO PROJEKTOWE**

ul. Podchorążych 39, 68-200 Żary tel. 068/470 66 60

- obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej,

### **8.3. izolacja ścian fundamentowych budynku głównego OKiB:**

- wykopy odcinkowe wraz z odkrywką fundamentów,
- skucie nierówności oraz oczyszczenie powierzchni ścian fundamentowych,
- odgrzybianie powierzchni ścian fundamentowych,
- wykonanie izolacji przeciwwodnych i przeciwwilgociowych pionowych z mikrozapraw uszczelniających wraz z grutowaniem podłoża,
- wykonanie izolacji przeciwwodnej z folii kubełkowej na ścianach fundamentowych,
- zasypywanie wykopów piaskiem wraz z przerzutem ziemi.

### **8.4. izolacja ścian fundamentowych budynku gospodarczego OKiB:**

- odkopanie fundamentów w celu wykonania izolacji,
- skucie nierówności i oczyszczenie powierzchni ścian,
- wykonanie izolacji pionowej z folii kubełkowej,
- zasypywanie wykopów związanych izolacją ścian fundamentowych we wnętrzach i na zewnątrz budynku,

### **8.5. remont elewacji budynku gospodarczego OKiB:**

- skucie tynków na ścianach zewnętrznych,
- czyszczenie ścian za pomocą szczotek mechanicznych,
- odgrzybianie ścian,
- wykonanie tynków na zewnątrz
- malowanie ścian na zewnątrz
- demontaż istniejącej stolarki okiennej i drzwiowej oraz bram garażowych,
- montaż nowej stolarki okiennej i drzwiowej oraz bram garażowych,

Widoczne na murach rysy i spękania należy naprawić. Do naprawy rys przyjęto system który składa się z zaprawy tiksotropowej na bazie cementu oraz prętów, które należy rozmieszczać co 2 warstwy cegieł, pręty winny wychodzić poza rysę na długość min 500mm.

Minimalna otulina pręta zaprawą 2mm. Rysę wypełnić zaprawą przy pomocy pistoletu do iniekcji.

Większe spękania przy ościeżnicach bram przemurować.

### **8.6. remont wybranych pomieszczeń budynku gospodarczego OKiB:**

- skucie tynków na ścianach wewnętrznych
- czyszczenie ścian za pomocą szczotek mechanicznych,
- odgrzybianie ścian,
- wykonanie tynków we wnętrzu,
- malowanie ścian we wnętrzu,
- demontaż istniejącej stolarki drzwiowej
- montaż nowej stolarki drzwiowej
- wykonanie izolacji podposadzkowej przeciwwilgociowej i termicznej,
- wykonanie izolacji termicznej stropodachu od spodu z wełny mineralnej 8cm  $\lambda=0,035\text{W/m}\cdot\text{K}$  Obudowanej płytami gk z izolacją przeciwwilgociową
- Obudowanie dwuteowników stalowych płytami gkf doprowadzając do EI30
- Wykonanie przewodów wentylacyjnych w postaci kompaktowych rekuperatorów w miejscu istniejących otworów w ścianach



### 8.7. remont elewacji budynku głównego OKiB:

- roboty przygotowawcze,
- odbicie istniejących tynków z zaprawy cementowo-wapiennej na zawilgoconych i zasolonych ścianach,
- oczyszczenie powierzchni ścian przy użyciu szczotek mechanicznych,
- zmycie powierzchni ścian wodą z użyciem zmywarki ciśnieniowej,
- odgrzybianie ścian,
- przygotowanie profili detali okiennych,
- wykonanie tynków renowacyjnych wraz z podkładami,
- malowanie tynków renowacyjnych poprzez aplikację ręczną,
- hydrofobizowanie powierzchni ścian w części cokołowej i wystających przed lico muru opasek elewacyjnych,
- demontaż krat okiennych,
- wymiana obróbki blacharskiej zewnętrznych parapetów okiennych,
- uzupełnienie i rekonstrukcja brakujących fragmentów detali;
- iniekcja pęknięć ścian murowanych,
- wykonanie koryta pod opaskę,
- wykonanie wykopów pod krawężniki,
- montowanie obrzeży betonowych opaski na podsypce piaskowej montowane równo z utwardzeniem,
- montaż stolarki drzwiowej i okiennej,
- nawiezenie i rozprowadzenie żwiru zagęszczanego ręcznie.

Projektuje się wymianę uszkodzonych tynków na płaszczyznach ze znacznymi uszkodzeniami w całości na nowe, a tam gdzie to możliwe i uzasadnione, wykonanie miejscowych napraw; oraz renowację detali.

Projektuje się: usunięcie wtórnych daszków, kabli biegnących po wierzchu elewacji oraz innych urządzeń, wykonanie dezynfekcji partii porośniętych przez glony,

wykonanie hydrofobizacji elewacji w częściach narażonych na wodę rozbryzgową, wykonanie tynków renowacyjnych,

wykonanie wokół budynku paroprzepuszczalnej opaski żwirowej ze świeżego żwiru.

Wszystkie zastosowane do remontu elewacji materiały powinny posiadać aktualne aprobaty techniczne, certyfikaty zgodności i deklaracje producenta.

Izolację pionową zewnętrznych ścian fundamentowych należy wykonać poprzez zastosowanie pionowej mineralnej izolacji przeciwwilgociowej murów fundamentowych z tynku renowacyjnego uszczelniającego z ochronną folią kubełkową.

Przystępując do prac związanych z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej należy:

odkopać odcinkowo powierzchnie fundamentów ścian zewnętrznych, najlepiej do głębokości ławy fundamentowej, dokładnie oczyścić szczotką lub sprężonym powietrzem odsłonięte powierzchnie ze starych, luźnych powłok bitumicznych, zmurszałych tynków zapraw, oczyścić luźne spoiny, na wilgotne mury narzucić tynk uszczelniający i wyrównać zgrubnie łątą. Po lekkim związaniu wyrównać powierzchnie mokrym pędzlem murarskim, aż do uzyskania gładkiej „szklistej” powierzchni, po związaniu i przeschnięciu przykryć powierzchnie tynku folią kubełkową, (kubełkami do ściany), zasypać wykop świeżym żwirem.

Aby umożliwić odprowadzenie wilgoci z fundamentów, na styku z trawnikiem należy



**BIURO PROJEKTOWE**

ul. Podchorążych 39, 68-200 Żary tel. 068/470 66 60

zastosować opaskę z czystego żwiru z warstwą niezbyt szczelnie ułożonych kamieni naturalnych lub kostki granitowej z zachowaniem spadów „od“ budynku, przy tej okazji należy sprawdzić drożność i szczelność odprowadzenia wód opadowych.

#### Renowacja cokołu

Przystępując do prac remontowych strefy cokołowej należy odpowiednio przygotować ściany pod położenie tynków renowacyjnych. W tym celu należy wykonać następujące czynności: skuć w całości zawilgocone i zasolone tynki, dokładne oczyścić lico cegieł z resztek zapraw (cementowych i wapiennych), wyskrobać spoiny na głębokość 2-3 cm,

usunąć obce elementy, wyszczotkować i oczyścić mur np. sprężonym powietrzem lub twardą szczotką niezwłocznie usunąć z terenu prac gruz i resztki tynku (zwłaszcza, gdy widoczne są ślady soli lub grzybów), przed nałożeniem tynków renowacyjnych należy zastosować preparat do chemicznego wiązania soli.

Po przygotowaniu podłoża należy wykonać tynki renowacyjne przestrzegając następujących zasad i zachowując wymienioną kolejność : wykonanie warstwy zwiększającej przyczepność, przy zastosowaniu podkładu renowacyjnego na powierzchni nie większej niż 50% powierzchni muru (ażurowo), wykonanie warstwy podkładowej magazynującej sole, przy zastosowaniu tynku renowacyjnego gruboziarnistego, min. 10 mm, wykonanie warstwy nawierzchniowej, chroniącej przed napływem wilgoci z zewnątrz, w postaci tynku renowacyjnego drobnoziarnistego, min. 15 mm, Minimalna grubość tynków wg. instrukcji wynosi 20 mm. W przypadku remontowanego obiektu, grubość warstw nie powinna mieć mniej niż 25 mm. Przy wykonywaniu kolejnych warstw tynku, po położeniu każdej warstwy, niezbędna jest przerwa technologiczna (długości 10 dni/1 cm grubości tynku).

Dopuszcza się możliwość nakładania poszczególnych warstw tynków agregatem.

W zależności od wilgotności muru należy zmodyfikować technologię. Po skuciu tynku w strefie cokołowej, przed nałożeniem tynku renowacyjnego należy zmierzyć wilgotność murów i do otrzymanych wyników dopasować technologię. Przewiduje się zastosowanie barwienia tynku na kolor zielony. Ostatecznie, wybrany kolor należy uzgodnić z Konserwatorem Zabytków.

#### Tynki na elewacjach powyżej cokołu

Istniejące tynki pokrywające większą część elewacji obiektu wykazują duży stopień zwietrzania, a późniejsza narzutka cementowa jest w większości odspojona. W związku z tym większość tynków kwalifikuje się do całkowitego skucia i wymiany. Pozostające tynki na elewacjach powyżej cokołu należy zmyć wodą pod ciśnieniem z dodatkiem detergentów biodegradowalnych, co pozwoli na ocenę stanu przyczepności, odsłoni miejsca słabe i zwietrzałe. Połączenie tynków należy uzupełnić tynkiem wapiennym podobnymi do istniejącego. Tynk należy wykonać w fakturze cyklinowanej tj. po narzuceniu warstwy min. 2 cm, zatarciu i lekkim jej związaniu należy go nierównomiernie „wydrapać” przy pomocy pacy z gwoździami i lekko zeszczotkować miękką szczotką.

Możliwe jest barwienie tynku na zalecany przez konserwatora kolor, w trakcie nakładania na budowie.

Widoczne na murach rysy należy naprawić. Do naprawy rys przyjęto system który składa się z zaprawy tiksotropowej na bazie cementu oraz prętów, które należy rozmieszczać co 2 warstwy cegieł, pręty winny wychodzić poza rysę na długość min 500mm,

Minimalna otulina pręta zaprawą 2mm. Rysę wypełnić zaprawą przy pomocy pistoletu do iniekcji.





### **8.8. remont schodów budynku głównego OKiB:**

- remont istniejących schodów z wymianą uszkodzonych elementów,
- montaż dodatkowej balustrady na wys. 1,1m i prętowych tralek pośrednich,
- malowanie schodów lakierem, doprowadzenie do NRO.
- W celu doprowadzenia do nośności biegu R30, wykonać ukrytą pod schodami podkonstrukcję schodów np. z profili stalowych C100+L40x40x4 zabezpieczonych przeciwogniowo do klasy R60 poprzez obudowę, lub naniesienie przeciwogniowej powłoki ochronnej, zamontowanych jako belki swobodnie podparte skierowane środkiem do góry, oparte z jednej strony w gniazdach istniejącej ściany i z drugiej strony na domurowanej do istniejącej obudowy klatki schodowej ścianki na pół cegły z bloczków silikatowych.

### **8.9. prace remontowo-budowlane na kondygnacji parteru budynku głównego OKiB - pomieszczenia łazienki:**

- roboty przygotowawcze,
- skucie tynków cementowo-wapiennych,
- wykucie z muru ościeżnic,
- rozbiórka okładzin ściennych,
- rozbiórka posadzek z płytek ceramicznych na zaprawie,
- skucie nierówności na ścianach i podłogach,
- oczyszczenie ścian przy użyciu szczotek stalowych,
- murowanie ścian z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej,
- wykonanie tynków,
- wykonanie warstw niwelująco-wyrównawczych,
- pokrycie tynków powłoką malarską,
- licowanie ścian płytkami ceramicznymi na klej wraz z przygotowaniem podłoża,
- przygotowanie posadzek pod uszczelnienie,
- wykonanie izolacji przeciwwodnych,
- wykonanie posadzki z płytek ceramicznych na zaprawie klejowej,
- osadzenie nowych elementów stolarki drzwiowej,
- montaż uchwytów dla niepełnosprawnych w toalecie nr 3

### **8.10. prace remontowo-budowlane na kondygnacji parteru budynku gospodarczego OKiB - pomieszczenia łazienki:**

- roboty przygotowawcze,
- skucie tynków cementowo-wapiennych,
- wykucie z muru ościeżnic,
- rozbiórka posadzek z płytek ceramicznych na zaprawie,
- skucie nierówności na ścianach i podłogach,
- oczyszczenie ścian przy użyciu szczotek stalowych,
- murowanie ścian z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej,
- wykonanie tynków,
- wykonanie warstw niwelująco-wyrównawczych,
- pokrycie tynków powłoką malarską,
- licowanie ścian płytkami ceramicznymi na klej wraz z przygotowaniem podłoża,
- przygotowanie posadzek pod uszczelnienie,
- wykonanie izolacji przeciwwodnych i termicznej,



- wykonanie posadzki z płytek ceramicznych na zaprawie klejowej,
- osadzenie nowych elementów stolarki drzwiowej,
- montaż uchwytów dla niepełnosprawnych w toalecie nr 8 budynku gospodarczego

#### **8.11. prace remontowo-budowlane na kondygnacji parteru budynku głównego**

##### **OKiB - korytarz:**

- roboty przygotowawcze,
- skucie tynków cementowo-wapiennych,
- rozbiórka posadzek z płytek na zaprawie,
- skucie nierówności na ścianach i podłogach,
- oczyszczenie ścian przy użyciu szczotek stalowych,
- murowanie ścian z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej,
- wykonanie tynków,
- wykonanie warstw niwelująco-wyrównawczych,
- gruntowanie podłoży,
- pokrycie tynków powłoką malarską,
- licowanie ścian płytkami ceramicznymi na klej wraz z przygotowaniem podłoża,
- wykonanie posadzki z płytek ceramicznych na zaprawie klejowej z wykorzystaniem dekoracyjnych płytek z centralnych partii wzoru istniejącej posadzki,
- montaż listw cokołowych.

#### **8.12. prace remontowo-budowlane na kondygnacji 1-szego piętra budynku głównego OKiB - pomieszczenie łazienki:**

- roboty przygotowawcze,
- skucie tynków cementowo-wapiennych,
- wykucie z muru ościeżnic,
- rozbiórka okładzin ściennych,
- rozbiórka posadzek z płytek ceramicznych na zaprawie,
- skucie nierówności na ścianach i podłogach,
- oczyszczenie ścian przy użyciu szczotek stalowych,
- murowanie ścian z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej,
- wykonanie tynków,
- wykonanie warstw niwelująco-wyrównawczych,
- pokrycie tynków powłoką malarską,
- licowanie ścian płytkami ceramicznymi na klej wraz z przygotowaniem podłoża,
- przygotowanie posadzek pod uszczelnienie,
- wykonanie izolacji przeciwwodnych,
- wykonanie posadzki z płytek ceramicznych na zaprawie klejowej,
- osadzenie nowych elementów stolarki drzwiowej,

#### **8.13. prace remontowo-budowlane na kondygnacji 1-szego piętra budynku głównego OKiB:**

- oczyszczenie ścian przy użyciu szczotek stalowych,
- wykonanie uzupełnienia tynków,
- pokrycie tynków powłoką malarską,



**BIURO PROJEKTOWE**

ul. Podchorążych 39, 68-200 Żary tel. 068/470 66 60

**8.14. prace remontowo-budowlane na kondygnacji poddasza budynku głównego****OKiB:**

- wykonanie okładziny poddasza z podwójnych płyt gipsowo-kartonowych o odporności ogniowej EI30 na pojedynczej konstrukcji nośnej metalowej, mocowanej do konstrukcji dachu, z wypełnieniem z wełny mineralnej,
- wykonanie ścianek działowych na poddaszu z płyt gipsowo-kartonowych na pojedynczej konstrukcji nośnej, z wypełnieniem z wełny mineralnej,
- malowanie okładziny z płyt gipsowo-kartonowych,
- montaż stolarki drzwiowej,
- wykonanie podłoża pod posadzkę,
- wyrównanie i wykonanie posadzki,
- wykonanie grupowania, przewodów wentylacyjnych, wyprowadzenie ponad płaszczyznę dachu wentylacji instalacji kanalizacyjnej
- doprowadzenie widocznych elementów drewnianych takich jak słupy, miecze, płatwie, jętki do odporności ogniowej R15.
- Wzmocnienie stropu

Przestrzeń kondygnacji poddasza należy zaadaptować na funkcje użytkowe poprzez jego podział na trzy pomieszczenia. W centralnej części pomieszczenie korytarza, które kontynuuje trakt klatki schodowej. Po dwóch stronach korytarza projektuje się pomieszczenia wielofunkcyjne na cele związane z działalnością OKiB.

W ramach pomieszczeń będą mogły być zorganizowane, warsztaty, Dodatkowo przestrzeń może pełnić funkcję pomieszczeń na przechowywanie materiałów i sprzętu będącego w posiadaniu OKiB.

Podział przestrzeni za pomocą ścianek działowych w konstrukcji z płyt gipsowo-kartonowych, podwójnie płytowanych, na podkonstrukcji aluminiowej.

Ściany wykończone gładzią i malowane powłoką na kolor biały. Drzwi do pomieszczeń projektuje się z płyt MDF, pokrytych laminatem w kolorze białym.

Istniejącą podłogę drewnianą należy poddać renowacji. W przypadku uszkodzonych elementów deskowania należy je wymienić.

W połaciach dachowych, zamiennie za lukarny projektuje się wymianę istniejących włączów dachowych na izolowane termicznie w tych samych otworach.

Ostatecznie formę i lokalizację lukarn należy uzgodnić z Konserwatorem Zabytków.

Strop pod kondygnacją poddasza

Naprawie będą podlegać belki stropowe, uszkodzone przez biologiczne szkodniki drewna. Belki stropowe po usunięciu desek podłogowych należy sprawdzić pod kątem zakresu porażenia drewna przez biologiczne szkodniki drewna.

W zależności od głębokości porażenia i rozległości należy przyjąć odpowiedni sposób naprawy belki.

Przewiduje się skrajny sposób naprawy przy użyciu nakładek drewnianych o przekroju 100x260mm (sztuk 2 na jedną belkę) z drewna klasy min C24, łączniki stalowe pierścienie GEKA (w rozumieniu typu, nie nazwy producenta) plus śruby M20-M24.

Przed przystąpieniem do naprawy drewno porażone należy oczyścić do drewna zdrowego.

Wszystkie elementy drewniane istniejące i nowobudowane należy zabezpieczać środkami owado- i grzybobójczymi oraz ogniochronnym



## **8.15. prace remontowo-budowlane na kondygnacji piwnicy budynku głównego**

### **OKiB:**

- roboty przygotowawcze,
- skucie tynków cementowo-wapiennych,
- oczyszczenie ścian przy użyciu szczotek stalowych,
- rozbiórka i demontaż posadzki betonowej,
- wykopy przy istniejących fundamentach,
- usunięcie gruzu z piwnicy,
- odgrzybianie ścian,
- wykonanie tynków renowacyjnych,
- pokrycie tynków powłoką malarską,
- wykonanie podkładów z ubitych materiałów sypkich,
- wykonanie podkładów betonowych na podłożu gruntowym,
- wykonanie izolacji powierzchni poziomych z papy,
- wykonanie posadzki betonowej, zatartej,
- demontaż istniejącej stolarki okiennej i drzwiowej,
- montaż nowej stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej odporności ogniowej,
- wykonanie tynków na ościeżnicach,
- wykonanie dopływu świeżego powietrza z zewnątrz przez kanał wentylacyjny typu „Z” wyprowadzony 2m powyżej pow. gruntu z siatką zabezpieczającą przed insektami i gryzoniami.

Instalacja CO wg opisu branży sanitarnej. Pomieszczenie kotłowni należy opróżnić ze zbędnych urządzeń i elementów instalacji, otynkować i pomalować. Drzwi do pomieszczenia należy wymienić na nowe. Zewnętrzne bezklasowe wg rysunku elewacji, wewnętrzne EI30, do skałdu opału EI60

Inne prace i czynności niezbędne do kompletnego i prawidłowego wykonania prac remontowych, takich jak prace porządkowe, wywiezienie materiałów z rozbiórek, ziemi.

## **9. ANALIZA MOŻLIWOŚCI RACJONALNEGO WYKORZYSTANIA POD WZGLĘDEM TECHNICZNYM, EKONOMICZNYM I ŚRODOWISKOWYM ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII**

W wyniku przeprowadzonych w charakterystykach energetycznych obiektów analiz porównawczych źródeł ciepła, przyjęto jako podstawowe źródło ciepła kocioł na paliwo stałe (pelet), jako źródło o najmniejszym zapotrzebowaniu na energię pierwotną  $E_p$  i zerową emisję  $CO_2$ :

- Zaopatrzenie w energię cieplną jak dotychczas, lecz o większej sprawności i efektywności – współczesny kocioł na opał stały opalany biomasą (pelet)
- Zaopatrzenie w energię elektryczną jak dotychczas - na podstawie umowy z obecnym lokalnym dostawcą energii elektrycznej ENEA,



**BIURO PROJEKTOWE**

ul. Podchorążych 39, 68-200 Żary tel. 068/470 66 60

## 10. DANE NA TEMAT OCHRONY PRZYRODY I DANE POZOSTAŁE

Działka nie znajduje się na terenie eksploatacji górniczej. Działka nie znajduje się na terenie obszaru Natura 2000.

W trakcie wizji lokalnych nie stwierdzono występowania gniazd ptasich w obrębie elewacji budynku gospodarczego przewidzianej do termoizolacji.

Wykonawca lub Inwestor powinien przed przystąpieniem do wykonywania robót raz jeszcze sprawdzić dociepaną ścianę pod kątem występowania gniazd ptasich. W przypadku obudowy nadbitki okapu, nawet niewielkie otwory mogą wskazywać na obecność ptaków wewnątrz.

W przypadku stwierdzenia obecności gniazd w obrębie elewacji, należy określić gatunek gniazdującego w nim ptaka i upewnić się czy w danym czasie nie występuje jego okres lęgowy.

Na podstawie art. 52 ustawy o ochronie przyrody zakazuje się usuwania gniazd ptasich z obiektów budowlanych i terenów zieleni w okresie lęgowym. Okres lęgowy większości gatunków ptaków trwa od 1 marca do 15 października, jednak w obrębie różnych gatunków występują różnice, z tego względu jeśli zaistnieje taka potrzeba należy zidentyfikować gatunek gniazdującego ptaka w celu określenia dokładnego okresu lęgowego (np. okres lęgowy dla jerzyków trwa od początku marca do końca sierpnia). Nieprzestrzeganie bądź naruszenie któregośkolwiek z zakazów lub ograniczeń obowiązujących w stosunku do ptaków objętych ochroną gatunkową, w tym niszczenie ich gniazd w okresie lęgowym, skutkuje - w myśl art. 127 Ustawy o ochronie przyrody - karą grzywny lub aresztu.

## 11. UWAGI KOŃCOWE

Do robót budowlanych objętych niniejszym projektem zagospodarowania terenu można przystąpić na podstawie prawomocnego zgłoszenia robót.

Wszelkie prace budowlane należy wykonać zgodnie z projektem technicznym, technologią wykonawstwa, przepisami BHP, normami i przepisami prawnymi a w szczególności z „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych”.

**Wszelkie prace przed rozpoczęciem należy skonsultować z projektantem niniejszego opracowania.** z zachowaniem odpowiednich wytycznych i instrukcji. Należy stosować materiały i wyposażenie posiadające atesty, aprobaty techniczne, certyfikaty jakości bądź deklaracje zgodności z PN.

Należy wykonywać:

- protokoły częściowych odbiorów technicznych,

**ROBOTY WYKONYWAĆ ZGODNIE Z PRAWEM I OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI**

**Opracował:**



**BIURO PROJEKTOWE**

ul. Podchorążych 39, 68-200 Żary tel. 068/470 66 60