

# PROJEKT BUDOWLANY

**Dotyczący budynku administracyjnego Starostwa Powiatowego w  
Choszcznie, przy ul. Nadbrzeżnej 2**

Nazwa i adres obiektu budowlanego:

**73-200 Choszczno, ul. Nadbrzeżna 2, dz. nr ewid. 472**

Imię i nazwisko inwestora:

**Powiat Choszczeński**

Adres inwestora: **Starostwo Powiatowe w Choszcznie**

**ul. Nadbrzeżna 2, 73-200 Choszczno**

Lp.	Imię i nazwisko projektanta	Numer uprawnień i specjalność	Data	Podpis
1.			06.2011r.	

Choszczno, czerwiec 2011r.

## Spis treści

<b>I. Dane ogólne.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Przedmiot opracowania .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 Podstawa merytoryczna opracowania .....</b>	<b>3</b>
<b>II. Opis stanu istniejącego .....</b>	<b>3</b>
2.1 Lokalizacja budynku .....	3
2.2 Stan istniejący .....	3
<b>III. Opis części projektowanej .....</b>	<b>5</b>
<b>IV. Informacja dotycząca bezpieczeństwa .....</b>	<b>10</b>
<b>V. Dokumenty formalne .....</b>	<b>14</b>
Oświadczenie projektanta .....	14
Kserokopia uprawnień .....	15
Zaświadczenie o przynależności do właściwej izby .....	16
<b>VI. Rysunki .....</b>	<b>17</b>
5.1 Mapa sytuacyjno-wysokościowa.....	18
5.2 Rzut parteru - Inwentaryzacja.....	19
5.3 Rzut parteru - Projektowana .....	20
5.4 Elewacja Południowa - Inwentaryzacja .....	21
5.5 Elewacja Południowa - Projektowana .....	22
5.6 Elewacja Północna - Inwentaryzacja .....	23
5.7 Elewacja Północna - Projektowana.....	24
5.8 Elewacje zach. i wsch. - Inwentaryzacja .....	25
5.9 Elewacje zach. i wsch. - Projektowana .....	26
5.10 Rzut połaci dachowych - Inwentaryzacja .....	27
5.11 Rzut połaci dachowych - Projektowana .....	28
5.12 Rzut Więźby dachowej - elementy widoczne .....	29

# **OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO**

## **I. DANE OGÓLNE**

### **1.1 PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest ocena stanu technicznego oraz poprawa energetyczna budynku poprzez wykonanie prac budowlanych polegających na termomodernizacji i remoncie budynku administracyjnego Starostwa Powiatowego w Choszczynie.

### **1.2 PODSTAWA MERYTORYCZNA OPRACOWANIA**

Podstawę merytoryczną opracowania stanowią:

- Wizja lokalna
- Mapa sytuacyjno-wysokościowa
- Uzgodnienia z Inwestorem
- Inwentaryzacja obiektu i istniejące opracowania
- Audyt energetyczny
- Obowiązujące normy i przepisy techniczne oraz literatura fachowa.

## **II. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO**

### **2.1 LOKALIZACJA BUDYNKU**

Budynek objęty opracowaniem zlokalizowany jest na działce ewidencyjnej nr 472, położonej w obrębie 3 miasta Choszczna.

### **2.2 STAN ISTNIEJĄCY**

#### **2.2.1 Opis obiektu**

Przedmiotowy budynek został wybudowany w latach trzydziestych ubiegłego stulecia. Rzut budynku oparty jest na rzucie prostokąta. Jest to wolnostojący budynek trzykondygnacyjny w tym z nieużytkowym poddaszem, w całości podpiwniczony. Obiekt wykorzystywany aktualnie jako budynek administracyjny-siedziba władz samorządowych.

#### **2.2.2 Fundamenty i ściany fundamentowe**

Ściany fundamentowe wykonane jako z cegły pełnej, gr. 50 cm. Nie dokonywano odkrywek. Na podstawie wizji lokalnej stwierdzono, że ściany nie posiadają żadnych spękań ani rys. Widoczne ślady zawilgocenia ścian piwnicy pomimo wykonanej częściowej izolacji pionowej w 2008 r.

### **2.2.3 Ściany nośne**

Ściany wykonane z cegły pełnej ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej, gr. 42 cm, dwustronnie tynkowane. Na podstawie wykonanej wizji lokalnej stwierdzono ich stan jako dobry, bez spękań i zarysowań. Brak izolacji termicznej. Liczne ubytki w elewacji budynku, odspojenia tynku oraz ubytki i odspojenia w cokole obiektu.

Po zdjęciu pokrycia dachu i odstąpieniu elementów konstrukcji dachu należy dokonać ponownej oceny stanu technicznego ściany w tej części II-go piętra, na styku ściany z częścią konstrukcyjną dachu.

### **2.2.4 Stolarka okienna i drzwiowa**

Stolarka okienna nowa- po wymianie w 2010 r. wykonana z PCV koloru białego.

Nie wymienioną stolarkę okienną stanowią okna połaciowe, drewniane, w stanie dobrym. W poziomie piwnicy i parteru zamontowane okna posiadają szyby P-4. Parapety zewnętrzne blaszane, z licznymi odkształceniami i ubytkami farby. Nadające się do wymiany.

Stolarka drzwiowa nowa-wymieniona w 2010 r. Drzwi wejściowe drewniane typowe zostały zastąpione drzwiami o odporności na włamanie kl. C.

### **2.2.5 Pokrycie dachowe i konstrukcja dachu**

Dach wielospadowy, o kącie pochylenia ok. 48 stopni. Konstrukcja krokwiowo-jętkowa. Istniejące pokrycie dachowe stanowi dachówka zakładkowa, cementowa. Stan zły.

Dojście na strych odbywa się z klatki schodowej, poprzez drewniane schody jednobiegowe. Strych jednoprzestrzenny. W połaciach zlokalizowano lukarny w ilości 8 sztuk. Na poddaszu, stwierdzono w trakcie wykonywania wizji lokalnej, przecieki w szczególności w koszach dachu. Dach remontowany doraźnie w 2010 r.

W poziomie II-go piętra zlokalizowano liczne przecieki w istniejących pomieszczeniach biurowych na szczycie budynku oraz w obrębie istniejących lukarn ze względu na ich zły stan techniczny.

Stan konstrukcji dachu oceniono jako dobry po dokonaniu wizji lokalnej na poddaszu budynku. Niektóre elementy zniszczone lub w części naruszone przez owady i grzyby. Ze względu na skomplikowaną konstrukcję dachu brak możliwości stwierdzenia stanu technicznego elementów konstrukcji zabudowanych, znajdujących się w poziomie II-

piętra. Ze względu na to, iż obiekt jest w czynny dokonano jednej odkrywki w pomieszczeniu zlokalizowanym od strony zachodniej budynku, w poziomie II-go piętra. W miejscu dokonania odkrywki zanotowano liczne przecieki, w związku z tym konstrukcja nadaje się do wymiany.

W dachu lukarny w ilości 8 sztuk, w stanie technicznym złym, zarówno pokrycie z dachówki cementowej jak i konstrukcja i okładzina lukarn.

Brak izolacji termicznej.

### **2.2.6 Stropy**

Stropy drewniane ze ślepym pułapem. W poziomie poddasza na stropie wylewka betonowa grubości około 5 cm. Pierwotne ocieplenie stanowiła warstwa trocin i gliny grubości około 8 cm. Wypełnienie między belkami stropowymi stanowi żużel.

### **2.2.7 Orynnowanie**

Istniejące orynnowanie w stanie złym z licznymi ubytkami, wykonane z blachy.

### **2.2.8 Instalacje**

Budynek posiada podłączenie do następujących sieci:

Ciepłowniczej z podłączeniem do sieci miejskiej-kotłownia w budynku przy ul. Wolności –nowa instalacja wykonana w 2010 r., przewody zaizolowane.

Energetycznej- operator Enea SA-nowa instalacja wykonana w 2010 r.

Wodociągowej – z sieci miejskiej, częściowo wymieniona, pozostała instalacja do wymiany.

Kanalizacyjnej- z sieci miejskiej częściowo wymieniona, pozostała instalacja do wymiany.

Telekomunikacyjnej- od lokalnych operatorów.

Instalacja odgromowa- stan zadawalający.

### **2.2.9 Zagospodarowanie terenu działki**

Dojścia i dojazdy do nieruchomości wg stanu wykazanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej. Wejście główne do budynku odbywa się od strony ul. Nadbrzeżnej-część południowa budynku. Dodatkowe wejście zlokalizowane od strony północnej. Parking znajduje się o obrębie działki inwestora, od strony północnej. Dodatkowo istnieje możliwość wykorzystania miejsc parkingowych znajdujących się w obrębie pasa drogi gminnej –ulicy Nadbrzeżnej.

### **2.2.10 Odbiór odpadów stałych**

Odpady stałe gromadzone są w pojemnikach i odbierane przez wyspecjalizowaną firmę w celu utylizacji.

### **2.2.11 Odprowadzanie wód opadowych**

Wody opadowe odprowadzane są powierzchniowo na teren działki inwestora i do studzienek zlokalizowanych przed wejściem głównym do budynku oraz na parkingu od strony północnej.

### III. OPIS STANU PROJEKTOWANEGO

#### **3.1 Fundamenty i ściany fundamentowe**

W celu poprawy energetycznej budynku należy wykonać izolację ścian fundamentowych dostępnymi na rynku masami bitumicznymi, po ich uprzednim oczyszczeniu i zabezpieczeniu. Docieplenie ścian cokołu w części podziemnej i nadziemnej należy wykonać z polistyrenu ekstrudowanego XPS 50, grubości 8cm, zgodnie z PN-EN 13164. Cokół należy obłożyć np. okładziną z kamieni łupkowych, na siatce z włókien szklanych.

#### **3.2 Ściany nośne**

Ściany zewnętrzne należy oczyścić z istniejącego tynku, przygotować podłoże do wykonania docieplenia ścian styropianem FS15, gr.14 cm oraz wykonać wyprawę elewacyjną w kolorach pastelowych.

W poziomie II- go pietra, po usunięciu pokrycia dachu i odstąpieniu elementów konstrukcyjnych dachu należy dokonać ponownej oceny stanu technicznego ścian i w przypadku zaistnienia konieczności dokonania ich uzupełnienia.

Ze względu na występowanie na elewacji budynku należy dokonać ich odtworzenia na elewacji.

#### **3.3 Stółarka okienna i drzwiowa zewnętrzna**

Parapety zewnętrzne zaprojektowano z płytek z kamieni sztucznych, w kolorze brąz.

Wokół okien i drzwi należy wykonać profile parapetowe i okienne ozdobne, nawiązujące do istniejących.

Drzwi wewnętrzne nie są objęte niniejszym opracowaniem.

#### **3.4 Pokrycie dachowe i konstrukcja dachu**

Pokrycie dachu stanowić będzie dachówka ceramiczna karpiówka standardowa w odcieniach czerwieni.

Krokwie do wymiany. Rozstaw łat co 25cm.

W celu wyrównania połaci dachowych oraz ich wzmocnienia planowane jest wykonanie dwustronnego nadbicia krokwi o około 2 cm, za pomocą desek 4 cm. W celu ułożenia warstwy izolacyjnej, planowane jest podniesienie elementów konstrukcji do max. wysokości 10 cm.

W celu zapewnienia stężenia konstrukcji należy wykonać wiatrownice.

Jako izolację cieplną i akustyczną planuje się zastosowanie wełny mineralnej gr. 15 cm.

Ze względu na zły stan techniczny zaplanowano wymianę istniejącego obicia ścian lukarny na boazerię z listwy z drewna egzotycznego wraz z elementami wykończenia bez lakierownia.

Istniejące kominy należy rozebrać, uzupełnić i dokonać ich przemurowania z cegły klinkierowej. Części kominów w poziomie poddasza należy oczyścić, uzupełnić ubytki, a następnie pokryć warstwą tynku.

Wszystkie elementy konstrukcyjne dachu i stropów muszą być odpowiednio zaimpregnowane i zaizolowane środkami grzybobójczymi i owadobójczymi oraz środkami ogniochronnymi.

W ramach wykonania robót dekarskich planowany jest montaż płotków śniegowych, stopni i ław kominarskich, włazów dachowych i nowego orynnowania.

Podbitkę należy wykonać z drewna egzotycznego typu Merabu, grubości 19 mm.

### **3.5 Stropy**

Stropy drewniane ze ślepym pułapem należy oczyścić i zerwać warstwę wylewki betonowej znajdującej się w poziomie poddasza. Po zdjęciu warstwy wylewki i usunięciu desek oraz wypełnienia, który stanowi żużel należy dokonać oczyszczenia i zaizolowania i ocieplenia warstwą wełny mineralnej gr. 10cm belek stropowych. Przed przystąpieniem do prac należy dokonać ceny stanu technicznego belek stropowych.

### **3.6 Okno oddymiające**

W celu zapewnienia wymogów pożarowych należy zamontować okno oddymiające o wymiarach 120 x 130 cm, otwierane na zewnątrz za pomocą siłownika, okno z mikrowentylacją.

### **3.7 Balkon**

Istniejący balkon w poziomie I-go piętra należy oczyścić z istniejących warstw wyprawy elewacyjnej i okładzin, a następnie pokryć warstwą gruntującą. Izolację balkonu należy wykonać z płyt polistyrenu ekstrudowanego XPS 50 gr. 3 cm od spodu, płytą gr.5 cm stronę wierzchnią.

Balustrady należy wykonać jako kute, powlekane warstwą farby kolorze brąz lub czarny wraz z pochwytami. Balkon należy obłożyć płytkami kamiennymi zewnętrznymi lub pokryć żywicą.



### **3.8 Instalacje**

Bez zmian.

### **3.9 Zagospodarowanie terenu działki**

Zagospodarowanie terenu działki bez zmian. Wokół budynku zaplanowano wykonanie opaski wys. 6 cm wokół kamiennej budynku po uprzednim wykonaniu izolacji ścian fundamentowych. Opaskę należy wykonać na posypce cementowo-wapiennej z wypełnieniem z kostki brukowej. Krawężniki zaplanowano o wymiarach 12 x 20 cm.

### **3.10 Schody zewnętrzne**

Istniejące schody zewnętrzne granitowe należy oczyścić, uzupełnić spoinowanie.

### **3.11 Odbiór odpadów stałych**

Odpady stałe gromadzone są w pojemnikach i odbierane przez wyspecjalizowaną firmę w celu utylizacji. Remont śmietnika nie objęty opracowaniem.

### **3.12 Odprowadzanie wód opadowych**

Bez zmian.

### **3.13 Ochrona dziedzictw kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Nie dotyczy.

### **3.14 Ochrona dziedzictwa przyrodniczego**

Nie dotyczy.

### **3.15 Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych**

Nie dotyczy.

### **3.16 Zagrożenie dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników**

Nie występuje.

### **3.17 Uwagi końcowe**

Wszystkie wymiary należy sprawdzić na budowie przed dokonaniem zamówienia na materiały budowlane.

W przypadku pytań dotyczących rozwiązań technicznych należy niezwłocznie skonsultować z projektantem w ramach prowadzonego nadzoru autorskiego.

Wszelkie prace należy prowadzić zgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi normami oraz wytycznymi wykonania i odbioru robót budowlanych. Roboty budowlane wykonywać należy pod nadzorem osób posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane.

Przed przystąpieniem do prac budowlanych należy zabezpieczyć teren i oznakować. Składowanie materiałów z rozbiórki należy dokonać we wskazanym miejscu nie powodującym zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi. Po dokonaniu demontażu należy wywieźć na wysypisko miejskie.

Materiały użyte w trakcie wykonywania robót budowlanych muszą posiadać odpowiednie atesty i aprobaty techniczne dopuszczające do obrotu w budownictwie.

Wszystkie prace towarzyszące, nieopisane w projekcie technicznym należy wykonać zgodnie z ogólnymi zasadami sztuki inżynierskiej i budowlanej oraz w oparciu o wytyczne wykonywania i odbioru robót budowlanych.

Opracował: