

I. Opis techniczny do projektu budowlanego

1. Podstawa opracowania

- umowa nr W/MOPR/1379/USŁUGI/346/DTA/160/2015 z dnia 12 października 2015r. zawarta z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie w Gdańsku, ul. Konrada Leczkowa 1A;
- inwentaryzacja architektoniczno-budowlana - własna i dokumentacja fotograficzna;
- uzgodnienia z Inwestorem;
- obowiązujące normy i przepisy budowlane.

2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest przebudowa lokalu użytkowego znajdującego się w parterowym pawilonie handlowo usługowym na potrzeby środowiskowego domu samopomocy.

3. Przeznaczenie, stan istniejący, zakres przebudowy, program użytkowy, dane liczbowe

3.1 Przeznaczenie

Środowiskowy dom samopomocy będzie świadczył usługi w ramach indywidualnych lub zespołowych treningów samoobsługi i treningów umiejętności społecznych, polegających na nauce rozwijaniu lub podtrzymywaniu umiejętności w zakresie czynności dnia codziennego i funkcjonowania w życiu społecznym. Uczestnikami będą osoby z zaburzeniami psychicznymi. Ze względu na wymóg wynikający z rozporządzenia MPiPS z dnia 9 grudnia 2010r. w sprawie środowiskowych domów samopomocy (Dz. U. z 2010r. Nr 238, poz. 1586) i dostępną powierzchnię użytkową (147m²) dom może być przeznaczony maksymalnie dla 18 uczestników (8m²/osobę). Personel niezbędny do prawidłowego funkcjonowania domu będzie się składał z 4-5 pracowników posiadających odpowiednie kwalifikacje zawodowe (psycholog, pedagog, instruktor terapii zajęciowej, pracownik socjalny, asystent osoby niepełnosprawnej itp.).

3.2 Charakterystyka stanu istniejącego

3.2.1 Opis lokalizacji

Lokal użytkowy będący przedmiotem opracowania zajmuje środkową część parterowego pawilonu przy ulicy Mikołaja Reja 34. W/w nieruchomość stanowi własność Gminy Gdańsk i została przekazana we władanie MOPR Gdańsk. Cały pawilon składa się z 3 odrębnych lokali: od wschodu znajduje się hurtownia narzędziowa, a od zachodu pizzeria. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych zostały zapewnione na sąsiadujących parkingach miejskich, zrealizowanych na potrzeby w/w zespołu usługowego.

3.2.2 Opis ogólny budynku

Przedmiotowy budynek, zrealizowany w latach 60-tych ub. wieku jest parterowym pawilonem (bez podpiwniczenia) o konstrukcji szkieletowej z żelbetu. W skład konstrukcji wchodzi słupy o zmiennym przekroju w rozstawie co ok. 5,40m i tarczownica o rozpiętości ok. 10,0m, oparta dwukierunkowo na w/w słupach. Plan budynku ma kształt prostokąta usytuowanego dłuższym bokiem równolegle do ulicy Reja. Stan techniczny obiektu nie budzi zastrzeżeń.

3.2.3 Dane konstrukcyjno – materiałowe

Ściany

Ściany zewnętrzne osłonowe – murowane z gazobetonu i cegły, obustronnie otynkowane o grubości łącznej 27 – 29cm i 42cm. Od południa znaczną część wypełnienia ścian stanowią okna wystawowe o konstrukcji z profili stalowych, opartych na wysuniętym parapecie żelbetowym, szklone pojedynczo. W szczytowych górnych partiach ścian - wypełnienie tarczownicy gazobetonem o gr. 8cm od wewnątrz i płytami z blachy malowanej – od zewnątrz. Ściany działowe – murowane jw. o gr. od 9 do 17cm.

Stropodach

Stropodach wykonany z tarczownic żelbetowych, nachylonych w kierunku północnym, pokrytych papą asfaltową.

Wykończenie zewnętrzne budynku

Elewacje otynkowane, malowane farbą fasadową. Okna stałe, szklone pojedynczo, na profilach stalowych. W otworach kraty stalowe. Drzwi zewnętrzne stalowe, obite blachą.

Wykończenie wewnętrzne

Ściany otynkowane tynkiem cementowo wapiennym malowane farbą emulsyjną i białkowane. Drzwi płytowe, laminowane. Do przedsionka – drzwi drewniane, przeszkłone. Posadzki z płyt lastryko (sala sprzedaży), płytek ceramicznych (WC) i betonowe (zaplecze).

Instalacje

Lokal został wyposażony w instalację elektryczną i wod.–kan. z sieci miejskiej.

3.3 Zakres przebudowy

Zmiany dotyczą nowego układu funkcjonalno-przestrzennego pomieszczeń. Projektuje się wyburzenia i rozbiórki istniejących ścian wewnętrznych, całego wiatrołapu oraz większości elementów budowlano wykończeniowych zewnętrznych i wewnętrznych. Projektuje się nowe wejście do lokalu, nowy układ komunikacji wewnętrznej i pomieszczenia zgodne z wymaganiami stawianymi środowiskowym domom samopomocy. Wprowadza się wymagane rodzaje okien i drzwi. Ponadto projektuje się budowę nowych ścian wewnętrznych, wymianę i rozbudowę instalacji oraz wymianę podłóg i posadzek. Zakres inwestycji obejmie także ocieplenie obiektu, wymianę pokrycia dachu oraz obróbek blacharskich.

3.4 Zagospodarowanie terenu

Zagospodarowanie otaczającego terenu nie ulega zmianie. Dotyczy to dojść, dojazdów a także miejsc parkingowych (w liczbie 3 stanowisk) - które zostały zapewnione na parkingach znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie budynku. Odprowadzenie wody deszczowej z dachu pawilonu pozostaje bez zmian.

3.5 Program użytkowy

Wejście główne do budynku zaprojektowano od strony południowej (poza obecnym wiatrołapem, którego usytuowanie uniemożliwiało umieszczenie drzwi o odpowiedniej szerokości zgodne z wymaganiami ppoż.).

W lokalu będą się znajdowały następujące pomieszczenia: sala ogólna umożliwiająca spotykanie się uczestników zajęć i ich rodzin; dwa pomieszczenia terapii zajęciowej; pracownia kulinarna; jadalnia mogąca pełnić funkcję klubu lub sali terapeutycznej; pokój do

indywidualnego poradnictwa pełniący ponadto funkcję pokoju wyciszenia; pokój administracyjny; zaplecze sanitarne. Pracownia kulinarna zostanie wyposażona w lodówkę, kuchenkę elektryczną (płyta z 4 polami grzejnymi), zlew dwukomorowy z 2 bateriami – zlewozmywakową i umywalkową lub zlew jednokomorowy i osobną umywalkę wpuszczoną w blat kuchenny. Ponadto w kuchni znajdować się będzie zmywarka do naczyń i pralka (urządzenia podblatowe).

3.6 Dane liczbowe

	istniejące:	po przebudowie:
Powierzchnia zabudowy/całkowita:	173,58m ²	169,43m ²
Powierzchnia netto:	152,67m ²	147,07m ²

Kubatura V: istniejąca - 798,55m³ po przebudowie - 787,84m³

Wysokość kondygnacji w świetle: 3,75 – 3,23m, po przebudowie: 3,01m.

Max. wysokość budynku 5,35m – bez zmian.

Max. wymiary rzutu: istniejące – 11,36m x 16,23m, po przebudowie - 10,89m x 16,23m.

Zestawienie pomieszczeń:

nr	nazwa	rodzaj posadzki	pow. [m ²]
1.01	wiatrołap	płytki gres	2,10
1.02	komunikacja	płytki gres	22,70
1.03	pokój personelu	wykładzina PCV	8,52
1.04	jadalnia / świetlica	wykładzina PCV	21,25
1.05	pracownia kulinarna	płytki gres	8,24
1.06	WC kobiet	płytki gres	3,20
1.07	WC personelu	płytki gres	3,20
1.08	WC mężczyzn	płytki gres	6,73
1.09	Łazienka	płytki gres	5,22
1.10	pom. terapii zajęciowej	wykładzina PCV	16,62
1.11	pokój wyciszenia	wykładzina PCV	8,16
1.12	pracownia komputer.	wykładzina PCV	15,16
1.13	sala spotkań	wykładzina PCV	25,06
1.14	pom. porządkowe	płytki gres	0,91
Razem:			147,07

4. Opis robót budowlanych

4.1 Roboty rozbiórkowe

4.1.1 Wewnętrzne

- rozbiórka wszystkich wewnętrznych ścian działowych z gazobetonu/cegły;
- rozbiórka istniejących warstw podłóg i posadzek na głębokość ok. 30cm;
- demontaż stolarki drzwiowej

4.1.2 Zewnętrzne

- rozbiórka wiatrołapu;
- rozbiórka ścianek stanowiących wypełnienie tarczownic w górnych częściach ścian zewnętrznych;
- demontaż istniejących okien i witryn stalowych wraz z parapetami;
- demontaż istniejących krat okiennych;
- wybicie otworów pod projektowane okna w dolnej części istniejącej ściany zewnętrznej od strony elewacji północnej;

4.2 Roboty budowlane

4.2.1 Wewnętrzne

- wykonanie nowych warstw podłóg i posadzek z izolacją poziomą przeciwwilgociową i termiczną zgodnie z opisem na rysunku przekroju. Stosować wykładziny PCV i płytki gresowe („nakrapiane”) w jasnych barwach;
- montaż ścian działowych z płyt GK/ GKI (pomieszczenia sanitarne) o grubości 10cm na pojedynczej stalowej konstrukcji nośnej z profili systemowych UW-CW (o szerokości 7,5cm). Szkielet ścian działowych – wypełnić wełną mineralną W ściankach w miejscach oznaczonych na rzucie - wykonać górą naświetla. Ściany działowe stanowiące obudowę wewnętrznej drogi ewakuacyjnej (korytarz) powinny posiadać odporność ogniową w klasie EI-15. Płyty gipsowo kartonowe zagruntować i przeszpachlować;
- montaż sufitu podwieszanego z płyt GKB/GKBI na wysokości 3,01m nad gotową posadzką. Sufity powiesić na ruszcie stalowym z profili CD montowanych krzyżowo z użyciem wieszaków i łączników stalowych. Rozstaw profili nośnych – co 40cm, rozstaw profili głównych i wieszaków: co 90cm; Wykonać klapy rewizyjne w suficie, w miejscach wskazanych na rzucie lokalu;
- wykonanie ocieplenia sufitu za pomocą wełny mineralnej o grubości 20cm, ułożonej na warstwie paroizolacji;
- wykonanie nowych tynków gipsowych na ścianach murowanych, naprawa i uzupełnienie tynków w miejscach zamurowań i wyburzeń (ściany oczyścić, zagruntować, wyszpachlować);
- ułożenie glazury na ścianach pomieszczeń WC i łazienki do wysokości 2,0m nad posadzką;
- ułożenie glazury na ścianach kuchni w pasie pomiędzy szafkami dolnymi i górnymi;
- montaż drzwi wewnętrznych zgodnie z zestawieniem stolarki;
- malowanie ścian i sufitów. Farba na ścianach powinna być łatwo zmywalna, odporna na czyszczenie i działanie detergentów. Ściany malować w jasnych kolorach a sufity na biało;

4.2.2 Zewnętrzne

- odkopanie (odcinkowo) ścian zewnętrznych (do poziomu ław fundamentowych), oczyszczenie i osuszenie powierzchni, pokrycie rapówką cementową. Na zagruntowanym

- podłożu kleić papę termozgrzewalną i mocować płyty XPS o gr 12cm. Położyć tynk ochronny z siatka zbrojącą;
- nadmurowanie istniejących ścian zewnętrznych do poziomu tarczownic za pomocą bloczków gazobetonowych na zaprawie cementowo wapiennej;
 - montaż nadproży żelbetowych, prefabrykowanych nad projektowanymi otworami w ścianach istniejących - zgodnie z projektem konstrukcyjnym;
 - montaż projektowanej stolarki drzwiowej i okiennej na profilach PCV zgodnie z załączonym zestawieniem - w tym naświetli ppoż. EI 60;
 - montaż kratki wentylacyjnych i zaworów wentylacyjnych ppoż. w górnych partiach ścian zewnętrznych ponad sufitem podwieszanym (wentylacja stropodachu)
 - wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych budynku z wełny mineralnej lamelowej o grubości warstwy - 15,0cm mocowanej na klej do przygotowanego i zagruntowanego podłoża. Na części elewacji frontowej zaprojektowano warstwę ocieplenia o grubości 23cm w celu wyeliminowania mostków termicznych w miejscach występowania słupów żelbetowych konstrukcji nośnej budynku;
 - wykonanie elewacji metodą lekką moką z tynku mineralnego malowanego farbą fasadową. W dolnych partiach ścian wykonanie wodoszczelnego tynku cokołowego.
 - wykonać nowe pokrycie dachu z papy termozgrzewalnej wierzchniego krycia NRO REI. Jako podkład wykorzystać stare, wyremontowane podłoże z pap asfaltowych zagruntowane impregnatem zgodnie z przyjętym systemem izolacji;
 - wykonać nowe obróbki blacharskie, w miejscach wylewek dachowych („rzygaczy”) - zamontować 3 rury spustowe – stalowe, ocynkowane.
 - wykonać naprawę i uzupełnienie chodnika w miejscu rozbiórki wiatrolapu i wykopów.

5. Instalacje.

Obiekt został wyposażony w następujące instalacje wewnętrzne: wod.- kan., grzewczą (ogrzewanie podłogowe elektryczne), c.w.u. – zasilane z sieci miejskiej, elektryczną i słaboprądową. Ponadto zaprojektowano wentylację nawiewno-wywiewną wspomaganą mechanicznie.

6. Sposób zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich.

Ze względu na charakter i przeznaczenie obiektu przewiduje się możliwość przebywania w nim osób niepełnosprawnych. Bariery architektoniczne zostały wyeliminowane. Wejście do budynku prowadzi bezpośrednio z poziomu chodnika. Proponuje się wyznaczenie na parkingu, (położonym najbliżej wejścia) - miejsca postojowego przeznaczonego dla osoby niepełnosprawnej. Szerokość projektowanych korytarzy w lokalu, oraz otworów drzwiowych umożliwia swobodne poruszanie się osobom na wózkach inwalidzkich. Ponadto pomieszczenie łazienki z w.c. zostało dostosowane do wymagań w/w osób.

7. Charakterystyka obiektu pod względem wpływu na środowisko

Wszystkie prace budowlane, podejmowane w związku z planowanym, opisanym powyżej zakresem robót nie mają żadnego wpływu na środowisko. Rodzaj planowanej inwestycji nie wpływa na zmianę i wzrost uciążliwości dla istniejącej w sąsiedztwie zabudowy. W obiekcie przebywać będzie na stałe maksymalnie do 22 osób. Hałas na granicy działki nie przekroczy wartości dopuszczanych normą. Planowana inwestycja nie powoduje zagrożeń dla środowiska, oraz higieny i zdrowia ludzi.

9. Obszar oddziaływania obiektu

Planowany zakres prac i ich charakter nie wpływają na zmianę obszaru oddziaływania obiektu. Zgodnie z art. 94 ustawy Prawo Budowlane – obiekt poddany przebudowie i remontowi zalicza się do kat. XI.

Opracowała:

Dr inż. arch. Emilia Roman
upr. nr WBPP / 91 / 81