

ZAWARTOŚĆ PROJEKTU

- STOSOWNE DOKUMENTY PROJEKTANTÓW
- PISMO JSW SA KWK KRUPIŃSKI DOT. WYDANIA OPINII O WARUNKACH GEOLOGICZNO-GÓRNICZYCH
- FRAGMENT TEKSTU MPZP DLA SOŁECTWA ZGOŃ
- OPIS TECHNICZNY PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO WYMIANY DACHU ORAZ REMONTU DWÓCH MIESZKAŃ NA PODDASZU

RYSUNKI CZĘŚCI ARCHITEKTONICZNEJ:

A.0 PLAN SYTUACYJNY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ 1:500

INWENTARYZACJA

- | | |
|------|-------------------------------------|
| I.1 | RZUT PARTERU |
| I.2 | RZUT PIĘTRA |
| I.3 | RZUT PODDASZA |
| I.4 | WIDOK DACHU |
| I.5 | PRZEKRÓJ A-A |
| I.6 | PRZEKRÓJ B-B |
| I.7 | ELEWACJA POŁUDN.-ZACH. (frontowa) |
| I.8 | ELEWACJA PÓŁNOCNO- WSCH. (tylna) |
| I.9 | ELEWACJA POŁUDNIOWO- WSCH. (boczna) |
| I.10 | ELEWACJA PÓŁNOCNO- ZACH. (boczna) |

CZĘŚĆ PROJEKTOWA

- A.1 FRAGMENT RZUTU PIĘTRA
- A.2 PRZEKRÓJ B-B
- A.3 PRZEKRÓJ C-C
- A.4 WIDOK DACHU

CZĘŚĆ KONSTRUKCYJNA

OPIS TECHNICZNY KONSTRUKCJI

OBLICZENIA STATYCZNE GŁÓWNYCH ELEMENTÓW KONSTRUKCJI

RYSUNKI:

- | | |
|-----|---|
| K01 | SCHEMAT ROZMIESZCZENIA BELEK STROPOWYCH |
| K02 | SZCZEGÓŁY KONSTRUKCJI STROPU I DACHU |
| K03 | SCHEMAT WIEŻBY DACHOWEJ |
| K04 | PRZEKROJE PIONOWE WIEŻBY |

OPIS TECHNICZNY
DO PROJEKTU BUDOWLANEGO WYMIANY DACHU
ORAZ REMONTU DWÓCH MIESZKAŃ
NA PODDASZU W BUDYNKU POŁOŻONYM W ORZESZU PRZY UL. KLUBOWEJ 34

1. DANE OGÓLNE

- 1.OBIEKT: Istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny wolnostojący, składający się z dwóch brył przekrytych dwoma dachami na różnych poziomach; 1. część dwukondygnacyjna z poddaszem nieużytkowym, 2.- parterowa z poddaszem użytkowym i częściowo podpiwniczona, oba dachy dwuspadowe
2. INWESTOR: Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Orzeszu, ul. Wieniawskiego 4
3. LOKALIZACJA: Orzesze – Zgoń, ul. Klubowa 34, dz. nr 310/78
4. MATERIAŁY WYJŚCIOWE:
 - *Mapa zasadnicza w skali 1:500
 - *Wizja lokalna i inwentaryzacja budynku
 - *Wytyczne Inwestora
 - *Zapisy w MPZP

2. ZAGOSPODAROWANIE TERENU – STAN ISTNIEJĄCY

Przedmiotowa działka położona jest w Orzeszu- Zgoniu przy ulicy Klubowej 34 i posiada numer 310/78, ma nieregularny kształt, od zachodu przylega do ulicy Klubowej, pozostałe granice do działek sąsiednich z zabudową jednorodzinną.

Dojazd do działki od ulicy Klubowej.

Teren działki płaski, w strefie dojścia do budynku utwardzony, pozostała część - porośnięta roślinnością trawiastą.

Przedmiotowy budynek podłączony jest do sieci kanalizacji sanitarnej, wodociągowej i elektrycznej.

Na działce zlokalizowany jest przedmiotowy budynek mieszkalny wielorodzinny wolnostojący.

3. ZAGOSPODAROWANIE TERENU – STAN PROJEKTOWANY

Po planowanej inwestycji zagospodarowanie działki nie ulegnie zmianie, gdyż planuje się wyłącznie prace budowlane związane z wymianą konstrukcji dachu budynku i remontem dwóch mieszkań na jednym z poddaszy.

4. OPIS BUDYNKU – STAN ISTNIEJĄCY

Obiekt jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym zawierającym na parterze i piętrze po 5 lokali mieszkalnych o zróżnicowanej powierzchni użytkowej.

Przedmiotowy budynek składa się z dwóch dobudowanych do siebie brył: jedna, niższa na planie prostokąta, druga: wyższa na planie zbliżonym do kwadratu.

Pierwsza parterowa z poddaszem użytkowym, druga dwukondygnacyjna (parter i piętro) z poddaszem nieużytkowym. Oba dachy dwuspadowe o zbliżonym kącie nachylenia połączeni dachowych.

Budynek zrealizowano w latach ok. 1890-1910 w technologii tradycyjnej murowanej z cegły pełnej ceramicznej, konstrukcja dachów drewniana z pokryciem dachówką ceramiczną karpiówką. Stropy drewniane.

Budynek posiada jedno wejście od frontu na poziomie parteru prowadzące na obszerny korytarz skąd dostępne są mieszkania na poziomie parteru i klatka schodowa prowadząca na piętro i wyżej, na poddasze.

Na parterze, za klatką schodową znajduje się zejście czterema stopniami poniżej poziomu parteru do pomieszczeń piwnicznych. Nad nimi znajdują się podobne pomieszczenia, lecz dostępne są z zewnątrz budynku z elewacji tylnej.

5. PROJEKTOWANE ROZWIĄZANIA FUNKCJONALNE

Prace projektowe mają na celu wyłącznie wymianę konstrukcji obu dachów, która nie wpłynie na układ funkcjonalny budynku. Na poddaszu użytkowym części niższej planuje się wraz z wymianą dachu remont lokali mieszkalnych, w którym przewiduje się wykonanie łazienek w miejscu istniejących wc oraz wygospodarowanie wnęk kuchennych.

W związku z wykonaniem projektowanych wieńców powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zwiększy się. Poddasze części wyższej pozostanie nieużytkowe, a konstrukcja dachu zostanie wykonana jako drewniany układ krokwiowo- płatwiowy o podobnym do obecnego układzie słupów .

Dach zostanie wykonany o tej samej geometrii oraz pokryty dachówką ceramiczną (jak obecne pokrycie), ze względu na zapisy MPZP- przedmiotowy budynek znajduje się w wykazie obiektów nieruchomych chronionych ustaleniami planu.

Planowane prace nie zmieniają wyglądu przedmiotowego budynku.

6. PRACE ZWIĄZANE Z WYMIANĄ KONSTRUKCJI DACHU

W związku z wymianą konstrukcji dachu przewiduje się rozebranie istniejących elementów: pokrycia dachowego i orynnowania, konstrukcji dachowej i usunięcie polepy i gruzu z najwyższych stropów, przegląd istniejących belek stropowych pod kątem korozji biologicznej i innych uszkodzeń, dogęszczenie i wzmocnienie belek stropowych i rozebranie przewodów kominowych od poziomu posadzki poddasza.

Po rozbiórce w.w elementów zostanie wykonany wieniec żelbetowy, poszycie stropów, nowe wymurowania przewodów kominowych oraz konstrukcja więźby dachowej (wg opisu cz. konstrukcyjnej) z nowym pokryciem i orynnowaniem oraz obróbkami blacharskimi.

7. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

Dojazd do budynku odbywać się będzie nadal od strony ulicy Klubowej.

8. ZASILANIE W MEDIA

- Zaopatrzenie w wodę – bez zmian
- zaopatrzenie w energię elektryczną – bez zmian

9. GOSPODARKA ŚCIEKAMI

- Odprowadzenie ścieków sanitarnych – jak dotychczas
- Odprowadzenie wód deszczowych – jak dotychczas

10. SZKODY GÓRNICZE

Zgodnie z pismem JSW SA KWK „KRUPIŃSKI” przedmiotowa nieruchomość znajduje się poza granicami terenu górniczego „Suszec IV” ustanowionego dla JSW SA KWK „KRUPIŃSKI”

11. KLASA ODPORNOŚCI POŻAROWEJ DLA BUDYNKU wymagana kl. odporności poż. „D”

Klasa odporności ogniowej elementów budynku:

główna konstrukcja nośna	- R 30
konstrukcja dachu	- (-)
strop	- REI 30 – strop drewn. z tynkiem na trzcinie spełnia wymaganie
ściana zewnętrzna	- EI 30
ściana wewnętrzna	- (-)
pokrycie dachu	- (-)

12. ODNIESIENIE DO ZAPISÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA SOŁECTWA ZGOŃ

budynek znajduje się w wykazie obiektów nieruchomości, chronionych ustaleniami planu (pkt. 4)

13) Klubowa 34, dom, (1890-1910)

5. Ustalenia dla obiektów nieruchomości, chronionych ustaleniami planu:

1) Zakaz likwidacji krzyży (...) - nie dotyczy

2) Dopuszcza się rozbiórkę obiektów nieruchomości grożących zawaleniem;

3) Przy przebudowie, rozbudowie lub remoncie budynków objętych ochroną nakaz zachowania istniejących kształtów (dwuspadowe, wielospadowe) oraz spadków dachów, stosowania barw odtwarzających kolorystykę oryginalną oraz materiałów wykończeniowych o kolorystyce oryginalnej (cegła, dachówka ceramiczna; - warunek spełniony

4) zakaz nadbudowy budynków – nie dotyczy, gdyż nie planuje się nadbudowy

5) zakaz stosowania betonowych ogrodzeń w granicach działek budowlanych, na których znajdują się obiekty wymienione w ust. 4;- nie dotyczy, gdyż nie planuje się budowy ogrodzenia

6) Przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej- nakaz stosowania stolarki o pierwotnych podziałach; (...) - nie dotyczy, gdyż nie planuje się wymiany stolarki okiennej ani drzwiowej.

13. POWIERZCHNIE UŻYTKOWE POMIESZCZEŃ PODDASZA UŻYTKOWEGO

STAN ISTNIEJĄCY

lokal mieszkalny nr 1

1.1 pokój 1 14,47 m²

1.2 wc 1 1,36 m²

razem **15,83 m²**

lokal mieszkalny nr 2

1.3 pokój 2 21,77 m²

1.4 wc 2 1,25 m²

razem **23,02 m²**

komunikacja 1.5 – 1,87 m²

STAN PROJEKTOWANY

lokal mieszkalny nr 1

1.1 pokój 1 21,51 m²

1.2 wc 1 2,23 m²

razem **23,83 m²**

lokal mieszkalny nr 2

1.3 pokój 2 29,32 m²

1.4 wc 2 2,37 m²

razem **31,69 m²**

komunikacja 1.5 – 2,04 m²

14. ROZWIĄZANIA MATERIAŁOWE I ROBOTY WYKOŃCZENIOWE

- wykonanie żelbetowego wieńca (wg projektu konstrukcji)
- dach budynku dwuspadowy o kątach nachylenia połaci wg rys., wykonać metodą tradycyjną-drewniany z elementów wg rys. konstr.; izolacje wykonać wg rysunków przekrojów
- pokrycie dachu wykonać z dachówki ceramicznej karpiówki w kolorze klasycznym ceglastym; krycie w koronkę
- przewody kominowe wykonać z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cem.- wap. z rewizjami w poziomie poddasza, otynkować na całej wysokości poddasza nieużytkowego, powyżej – oblicówka z cegły klinkierowej w kolorze klasycznym ceglastym, obróbki wykonać z blachy ocynkowanej powlekanej w kolorze szarym zbliżonym do koloru blachy tytanowo- cynkowej
- pomieszczenia łazienek i aneksów kuchennych poddasza użytkowego zwentylować grawitacyjnie poprzez kominki dachowe systemowe wyprowadzone ponad połacie dachu
- orynnowanie i rury spustowe z blachy ocynkowanej powlekanej w kolorze szarym zbliżonym do koloru blachy tytanowo- cynkowej
- na stropie nad piętrem części wyższej, w miejscu usuniętej polepy ułożyć wełnę mineralną gr. 20 cm na folii paroszczelnej, posadzkę wykonać z płyt OSB
- na stropie nad parterem na poddaszu użytkowym, w miejscu usuniętej polepy ułożyć wełnę mineralną gr. 15 cm, posadzkę wykonać z płyt OSB
- na poddaszu użytkowym sufit podwieszany z płyt g/k na ruszcie montowanym do spodu kleszczy, zaizolowanie skosów dachu wg rys. przekroju
- ścianki działowe wydzielające lokale mieszkalne wzmocnić obustronnie płytami OSB
- posadzki w remontowanych pokojach i komunikacji wykonać z płyt OSB, w łazienkach- z płytek gresowych z izolacją przeciwwodną

opracowanie: arch. Małgorzata Polok