

OPIS TECHNICZNY

do zgłoszenia robót nie wymagających pozwolenia na budowę pn. „Remont ścian zewnętrznych budynku starego ratusza”

Adres: Plac Wolności 1, 89-320 Wysoka, dz. nr 593

Informacje wstępne ogólne

1. Podstawy formalno – prawne

- U C H W A Ł A N R XXXIV / 231 / 2005 RADY MIASTA I GMINY WYSOKA Z DNIA 18 listopada 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11-09-2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r., Poz. 1679)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12-04-2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 1225)
- Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. 2012 poz. 463)
- Ustawa Prawo Ochrony Środowiska z dnia 27-kwietnia-2001 r. (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 1219).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r., poz. 1839)
- Uzgodnienia funkcji, kształtu i rozwiązań materiałowych z Inwestorem.
- Wizja lokalna na budowie i inwentaryzacja stanu istniejącego,
- Polskie normy:

2. Opis i dane techniczne stanu istniejącego

2.1. Przedmiotem niniejszego opracowania jest opis techniczny do projektu architektoniczno - budowlanego dla przebudowy dachów budynków starego ratusza i budynku pomocniczego na działce nr 593 w Wysokiej

Inwestorem jest Miasto i Gmina Wysoka, Plac Powstańców Wielkopolskich 21/20, 89-320 Wysoka

2.2. Parametry techniczne przedmiotowych budynków – inwentaryzacja:
Budynek starego ratusza:

1. wymiary gabarytowe

- długość 16,23 m
- szerokość 15,90 m
- wysokość 9,00 m

2. Dane powierzchniowe i kubatura

- pow. zabudowy 212,00 m²
- pow. wewnętrzna
 - parter 82,30 m²
 - piwnice 47,70 m²
 - poddasze 88,60 m²

razem 218,60 m²
- kubatura 1 697,00 m³

2.3. Forma architektoniczna stanu istniejącego:

Budynek starego ratusza wolnostojący, częściowo podpiwniczony, dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym, kryty dachówką zakładkową cementową. Obiekt składa się z części głównej o jednolitej bryle prostopadłościennej oraz dobudówki o jednej kondygnacji, wykonanej w późniejszym okresie. Dach główny dwuspadowy stromy o pochyleniu połaci 42°. Od strony wschodniej w dachu znajduje się lukarna nad klatką schodową jako ozdobny element architektoniczny i naświetlenie poddasza. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowany z cegły pełnej ceramicznej w kolorze czerwonym (pod spoinę), stropy i konstrukcja dachu drewniana. Stolarka drzwiowa i okienna częściowo nowa z PVC, pozostała drewniana.

Część opisowa do projektu architektoniczno-budowlanego

1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego

Budynek starego ratusza kategoria obiektu XVI – budynki biurowe

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest remont ścian zewnętrznych przedmiotowego budynku

2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego;

Przeznaczenie i sposób użytkowania budynku bez zmian

Program użytkowy budynku bez zmian

3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego, w tym jego wygląd zewnętrzny, uwzględniający charakterystyczne wyroby wykończeniowe i kolorystykę elewacji, a także sposób jego dostosowania do warunków wynikających z wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów, o których mowa w art. 32 ust. 1 pkt 2 ustawy, lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku – z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących;

1). Budynek starego ratusza wolnostojący, częściowo podpiwniczony, dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym, kryty dachówką zakładkową cementową.

Obiekt składa się z części głównej o jednolitej bryle prostopadłościennej oraz dobudówki o jednej kondygnacji, wykonanej w późniejszym okresie. Dach główny dwuspadowy stromy o pochyleniu połaci 42°. Od strony wschodniej w dachu znajduje się lukarna nad klatką schodową jako ozdobny element architektoniczny i naświetlenie poddasza.

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowany z cegły pełnej ceramicznej w kolorze czerwonym (pod spoinę), stropy i konstrukcja dachu drewniana.

Stolarka drzwiowa i okienna częściowo nowa z PVC, pozostała drewniana.

2). Wygląd zewnętrzny budynku z określeniem wyrobów wykończeniowych i kolorystyki elewacji

W związku z planowanym remontem ścian zewnętrznych projektuje się wykonanie n.wym. roboty budowlane:

- oczyszczenie ścian w cegle licówce i detali ściennych z zabrudzeń i przemalowań
- uzupełnienia spoinowania ścian w cegle licówce zaprawami do renowacji obiektów zabytkowych
- oczyszczenie fragmentów otynkowanych

- uzupełnienie ubytków tynku na fragmentach ścian otynkowanych wyprawami tynkarskimi odzwierciedlającymi tynki oryginalne; tj na ścianach tynki ziarniste, a profile ościeży i obramowania okien zatarte na gładko z zachowaniem profilowania oryginalnego
- naprawa i uzupełnienie profili gzymsowych w sposób odzwierciedlający profil oryginalny techniką ciągniętą z narzutu
- przemalowania elementów i fragmentów ścian w tynku w kolorze jasnym, pastelowym, stonowanym o „ciepłym” odcieniu

Inwestor uzyskał na wyżej wymieniony zakres robót pozytywną opinię Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu – delegatura w Pile - pismo znak Pi-WN.5183.2800.2.2023 z dnia 17-01-2024 r.

Projektowany remont ścian zewnętrznych został zaprojektowany zgodnie z wytycznymi/zaleceniami konserwatorskimi określonymi w piśmie WUOZ w Poznaniu - pismo znak Pi-N.5183.2800.2.2023 z dnia 17-01-2024 r

4. Charakterystyczne parametry techniczne obiektu budowlanego - projekt

Bez zmian

Budynek starego ratusza:

1. wymiary gabarytowe

- długość 16,23 m
- szerokość 15,90 m
- wysokość 9,00 m

2. Dane powierzchniowe i kubatura

- pow. zabudowy 212,00 m²
- pow. wewnętrzna
 - parter 82,30 m²
 - piwnice 47,70 m²
 - poddasze 88,60 m²

razem 218,60 m²

- kubatura 1 697,00 m³

Budynek pomocniczy:

1. wymiary gabarytowe

- długość 17,14 m
- szerokość 3,50 m
- wysokość 5,42 m

2. Dane powierzchniowe i kubatura

- powierzchni zabudowy 23,00 m²
- kubatura brutto 106,00 m³
- powierzchnia użytkowa 18,00 m²

5. Opinia geotechniczna, opis warunków gruntowych, kategoria geotechniczna

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest remont ścian zewnętrznych.

Dla projektowanego zakresu robót nie ustala się kategorii geotechnicznej.

Kategorię geotechniczną dla przedmiotowego budynku ustalono na podstawie Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

Na podstawie odkrywek i analizy makroskopowej podłoża gruntowego oraz w oparciu o informacje od inwestora stwierdza się występowanie prostych warunków gruntowych i uwzględniając rodzaj obiektu budowlanego oraz jego charakterystykę konstrukcji zalicza się projektowany obiekt budowlany **do I-szej kategorii geotechnicznej**.

Zamiar inwestycyjny pozostaje bez wpływu na kategorię geotechniczną całego obiektu.

6. Informacja w zakresie liczby lokali mieszkalnych i użytkowych;

W budynku starego ratusza w części parteru mieści się część lokalu mieszkalnego, zlokalizowany jest jeden lokal mieszkalny. Brak lokali użytkowych

7. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie

1). Zapotrzebowanie i jakość wody oraz ilości, jakość i sposobu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych,

- istniejące zasilanie w wodę pitną z istniejącego przyłącza wodociągowego fi 32 w ilości ca 0,3 m³ na dobę

- odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji miejskiej w ilości ca 0,25 m³ na dobę istniejącym przyłączem kanalizacyjnym Ø 160

- odprowadzenie wód opadowych na teren własny – wody opadowe nie wymagają podczyszczenia

2). Emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się,

- oddziaływanie na powietrze: wyprowadzane do atmosfery pyły, gazy i zapachy nie należą do substancji szkodliwych

- zrealizowanie inwestycji nie spowoduje immisji bezpośrednich polegających na celowym, bezpośrednim kierowaniu określonych substancji (wody, ścieków, pyłów) na inną nieruchomość za pomocą odpowiednich urządzeń (np. rowy, rury it p.).

3). Rodzaj i ilości wytwarzanych odpadów

- wytwarzane są tylko odpady bytowe mieszkaniowe w ilości szacunkowej 0,95 kg/dobę /osobę, dla 4-ch osób wyniesie to 3,8 kg odpadów bytowych na dobę

- usuwanie odpadów stałych bytowych do pojemników i okresowy wywóz w ramach miejsko - gminnego systemu odprowadzania odpadów oraz zgodnie z przepisami o odpadach

4). Właściwości akustyczne oraz emisja drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektro - magnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się,

- nie wystąpi emisja hałasu i drgań w zakresie koniecznym do stosowania dodatkowych ochron i zabezpieczeń

- promieniowanie elektroenergetyczne i/lub jonizujące nie występuje

5). Wpływ obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne

- budynek oraz urządzenia z nim związane jest tak zaprojektowany, że nie stanowi jakiegokolwiek zagrożenia dla istniejącego drzewostanu, powierzchni ziemi, w tym gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

8. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości zastosowania wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło

Nie dotyczy

9. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej

Nie dotyczy

10. Informacja o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem;

Budynek starego ratusza wyposażony jest w:

- wewnętrzną instalację elektryczną, nie projektuje się zmian
- wewnętrzną instalację wod. – kan. nie projektuje się zmian
- wewnętrzną instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, nie projektuje się zmian
- wewnętrzną instalację gazową, nie projektuje się zmian

Powyższe zapewnia możliwość użytkowania budynku po przebudowie dachów zgodnie z jego przeznaczeniem.

Budynek pomocniczy jest wyposażony tylko w wewnętrzną instalację elektryczną i jest to wystarczające dla sposobu użytkowania tego budynku.

11. Warunki ochrony przeciw - pożarowej

Budynek starego ratusza zalicza się do budynków niskich i ZL III kategorii zagrożenia ludzi, wymagana klasa odporności pożarowej „D”.

Spełnione są wymagania dotyczące klasy odporności pożarowej elementów budynku dla klasy „D” określone w § 216 ust. 1 WT 2022.

Projektowana przebudowa dachu nie zmienia warunków w zakresie wymagań bezpieczeństwa pożarowego dla przedmiotowego budynku.

W związku z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. 2015 poz. 2117) nie zachodzi konieczność uzgodnienia niniejszego projektu przedmiotowego budynku z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych - budynek zalicza się do budynków niskich i ZL IV kategorii zagrożenia ludzi i nie jest wymieniony w „katalogu” § 3 ust. 1 w.wym. rozporządzenia.

niskich IN kategorii zagrożenia ludzi i nie jest wymieniony w „katalogu” § 3 ust. 1 w.wym. rozporządzenia.

12. Warunki wykonania robót budowlano - montażowych

Wszystkie roboty należy wykonać zgodnie niniejszym projektem technicznym i z warunkami wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych wydanych przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa a opracowanych przez Instytut Techniki Budowlanej.

13. Uwagi końcowe

Całość robót wykonać wg niniejszego opracowania projektowego i pod nadzorem kierownika robót z zachowaniem zasad zawartych w normach branżowych i przy zachowaniu bezpiecznych warunków pracy.

Niniejszą dokumentację opracowano w oparciu o przepisy prawa budowlanego, warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz obowiązujące normy.

Zamiar budowlany pn „**Remont ścian zewnętrznych budynku starego ratusza**” w związku z Art. 29. ust. 3. pkt 2) lit. b) ustawy Prawo Budowlane nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30.

Opracował:



Jerzy Ciepluch
Upr. w spec. architektonicznej i konstrukcyjno –
budowlanej w zakresie ograniczonym
Nr NN 8345/677/83