

*TEMAT :*           **Modernizacja pomieszczeń biurowych oraz ciągów komunikacyjnych w PZDR Świdnica.**

*OBIEKT :*           **Budynek użyteczności publicznej.**

*ADRES :*           **58 – 100 Świdnica, ul. Wałbrzyska 25/27.**

*BRANŻA I STADIUM :* **Projekt wykonawczy.**

*ZAMAWIAJĄCY:* **Dolnośląski Ośrodek Doradztwa Rolniczego,  
ul. Zwycięska 8, 53 – 033 Wrocław.**

---

*AUTORZY OPRACOWANIA :*

Projektant:   mgr inż. Mariusz Szumski

KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO XVI

---

Świdnica, 5 lipca 2024 r.

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

### 1. CZEŚĆ OPISOWA

I.	Strona tytułowa	str. 1
II.	Spis zawartości opracowania	str. 2
III.	Opis techniczny	str. 3-8

### B. CZEŚĆ RYSUNKOWA

1.	Plan sytuacyjny	rys. nr 1	1:500	str. 9
2.	Rzut I piętra	rys. nr 2	-	str. 10
3.	Przekrój A-A	rys. nr 3	1:100	str. 11

## **OPIS TECHNICZNY**

### **1. DANE EWIDENCYJNE**

#### **1.1 Faza opracowania.**

**Modernizacja pomieszczeń biurowych oraz ciągów komunikacyjnych w PZDR w Świdnicy.**

#### **1.2 Adres budynku.**

58 – 100 Świdnica, ul. Wałbrzyska 25/ 27.

#### **1.3 Lokalizacja budynku.**

Budynek zlokalizowany na działce 1888 , Obręb Zachód.

#### **1.4 Rodzaj zabudowy**

Budynek wolnostojący.

#### **1.5 Jednostka projektowa.**

„SZUMSKI” Pracownia Projektowa.

#### **1.6 Stan prawny władania.**

Budynek stanowi własność Dolnośląskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego.

#### **Podstawa opracowania.**

1. Umowa nr 80/U/2024 z dnia 14.06.2024 r.
2. Przegląd budynku i pomiary inwentaryzacyjne.
3. Dokumentacja fotograficzna.
4. Przepisy:
  - Dz.U. nr 120 poz. 133 – W sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
  - Dz.U. nr 75 poz. 690 – Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

### **2 DANE TECHNICZNE.**

- 2.1. Funkcja budynku: użyteczności publicznej.

### **3 FORMA I OPIS BUDYNKU**

Budynek wolnostojący o funkcji użyteczności publicznej. Budynek dwu klatkowy, 3 / 2 kondygnacyjny, podpiwniczony, z poddaszem użytkowym. Konstrukcja budynku tradycyjna. Ściany z cegły pełnej i bloczków na zaprawie cementowo-wapiennej, stropy

żelbetowe. Dach płaski kryty papą termozgrzewalną. Budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

#### **4 OCENA STANU TECHNICZNEGO.**

Projekt zakresem obejmuje pomieszczenia gospodarcze, techniczne i biurowe oraz klatki schodowe w poziomie I piętra.

Ściany konstrukcyjne z cegły pełnej i bloczków na zaprawie cementowo – wapiennej - brak istotnych uszkodzeń ścian konstrukcyjnych. Tynki wewnętrzne ścian i stropów cementowo – wapienne – stan techniczny zadowalający. Ściany pomieszczenia kuchennego licowane płytkami ceramicznymi - objęte opracowaniem – stan techniczny zadowalający.

Posadzka pomieszczenia kuchennego z płytek ceramicznych – stan techniczny zadowalający. Posadzki korytarza i pozostałych pomieszczeń objętych opracowaniem z ułożonymi wykładzinami PVC – stan techniczny średni. Posadzki spoczników i stopnie schodów z okładziną lastryko, konstrukcja schodów żelbetowa – stan techniczny średni.

Stolarka drzwiowa wejściowa korytarzy drewniana płytowa z ościeżnicami stalowymi – stan techniczny średni.

Instalacja elektryczna w zakresie lamp, gniazdek i włączników w stanie technicznym dobrym.

## **5. PROJEKTOWANY ZAKRES ROBÓT.**

### **Specyfikacja ogólna projektowanych robót budowlanych ze wskazaniem ich lokalizacji:**

**I piętro:** we wszystkich podlegających modernizacji pomieszczeniach (2.6, 2.12, 2.15 - 2.23) i ciągach komunikacyjnych (2.1, 2.14), następujący zakres robót budowlanych:

- malowanie ścian i sufitów pomieszczeń z przygotowaniem podłoża oraz wymiana istniejących krtek wentylacyjnych,
- malowanie ścian i sufitów ciągów komunikacyjnych (zakres głównej klatki schodowej po poziom parteru) z przygotowaniem podłoża, a poziom lamperii wykonanie tynku mozaikowego,
- rozbiórka wykładzin podłogowych a następnie przygotowanie podłoża i ułożenie paneli podłogowych w pomieszczeniach oraz płytek ceramicznych w ciągach komunikacyjnych,
- demontaż istniejącej stolarki drzwiowej (tylko skrzydła) i montaż nowej stolarki drewnianej płytowej do pomieszczeń (2.6, 2.15 - 2.23) oraz dodatkowo do pomieszczeń (2.3 – 2.5) – osadzać na istniejących ościeżnicach,
- demontaż istniejącej stolarki drzwiowej wraz z ościeżnicami pomiędzy pomieszczeniami (2.5 i 2.6), a następnie zamurowanie otworu i wykonanie nowych tynków uzupełniających,
- malowanie podokienników okiennych wewnętrznych z przygotowaniem podłoża,
- demontaż starych elementów instalacji w tym rur c.o. na klatce schodowej pomiędzy parterem a I piętrem,
- wymiana zaworów termostatycznych,
- montaż nowego oświetlenia LED wraz z wymianą osprzętu – gniazdek, dekli i włączników,
- montaż kanałów technicznych – koryt pod istniejącą instalację telefoniczną wraz z nowymi gniazdkami telefonicznymi.

Po zakończeniu prac usunięcie materiałów rozbiórkowych i gruzu, powstałego w wyniku przedmiotowych robót budowlanych.

Zakres robót obejmuje wyniesienie mebli z modernizowanych pomieszczeń i wniesienie ich po zakończeniu prac wraz z ich ustawieniem.

### **5.1 Tynki ścian i sufitów, roboty malarskie i murarskie.**

**W ramach remontu ścian i sufitów wykonać następujące prace:**

- usunięcie (wyługowanie) farb olejnych lamperii ciągów komunikacyjnych i klatek schodowych, a następnie wykonanie w tym poziomie tynków mozaikowych – kolor i faktura zostanie ustalona podczas realizacji prac,
- po rozbiórce stolarki drzwiowej pomiędzy pomieszczeniami 2.5 i 2.6, zamurować otwór gazobetonem gr. 12 cm,

- wykonanie napraw tynków z zaprawy cementowo-wapiennej kat. III o fakturze istniejących w miejscach uszkodzeń murów i tynków, powstałych na skutek demontażu i rozbiórek,
- po wyschnięciu uzupełnianych tynków zagruntować je roztworem środka gruntującego,
- następnie malować dwukrotnie farbami silikatowymi – kolor biały sufity, kolory ścian do uzgodnienia w trakcie realizacji.

## **5.2. Posadzki i licowanie ścian pomieszczeń sanitarnych płytkami ceramicznymi.**

We wskazanych pomieszczeniach i ciągach komunikacyjnych rozebrać płytki i wykładziny z posadzek. Przygotować podłoże pod ułożenie płytek podłogowych w korytarzach i paneli podłogowych w pomieszczeniach, a następnie gruntować je dwukrotnie paroprzepuszczalnymi i oddychającymi preparatami silnie wzmacniającymi podłoże i znacznie zwiększającymi przyczepność. Klasa ścieralności płytek podłogowych V w skali PEI, wymiar płytek 50 cm x 50 cm lub większe. Płytki posadzkowe i ściennie w I gatunku.

Na przygotowanym podłożu przystąpić do układania paneli podłogowych gr. 10 mm na podkładzie poliuretanowo – mineralnym (PUM) lub z polistyrenu ekstrudowanego (XPS). Stosować panele podłogowe drewniane o klasie użyteczności 32 i klasie ścieralności AC4, twardość drewna wierzchniej warstwy 3-4 BHN. Kolor paneli i listew przyściennych dąb.

## **5.3. Stolarka drzwiowa, podokienniki.**

We wskazanych miejscach montować skrzydła drzwiowe drewniane płytowe wraz z okuciami na istniejących metalowych ościeżnicach.

Podokienniki w remontowanych pomieszczeniach i ciągach komunikacyjnych oczyścić z powłok malarskich, uzupełnić ubytki i szczeliny szpachlą stolarską, przeszlifować do gładkiej powierzchni, a następnie malować farbami ftalowymi w kolorze jasny beż.

## **5.4. Osprzęt instalacji elektrycznej i punkty świetlne.**

Istniejące oprawy oświetlenia w pomieszczeniach i korytarzach objętych opracowaniem należy zdemontować. W ich miejsce przewiduje się zabudowę nowych opraw

oświetleniowych. Wszystkie oprawy oświetleniowe powinny być w technologii LED o barwie światła zbliżonej do naturalnej – 4000K.

W budynku należy stosować postanowienia normy „PN-EN 12464-1 Światło i oświetlenie miejsc pracy.” Oświetlenie w budynku zaprojektowano w zależności od charakteru i przeznaczenia pomieszczenia. Poniżej przedstawiono wybrane wymagania wartości natężenia oświetlenia w poszczególnych rodzajach pomieszczeń występujących w obiekcie , które należy zastosować:

Strefa/Grupa pomieszczeń	Wymagane natężenie oświetlenia do zastosowania
-	[lx]
Komunikacja	200
Pomieszczenia do segregowania, kopiowania	300
Pomieszczenia spotkań i konferencji	500
Pomieszczenia do pisania ręcznego, obsługi klawiatury, czytania, przetwarzania danych	500
Toalety / pomieszczenia socjalne	200
Pomieszczenia techniczne i gospodarcze	200

Istniejące oprawy należy zastąpić plafonami LED o stopniu ochrony min. IP44 o mocy znamionowej nie mniejszej niż 21W. Oprawy natynkowe przykręcane do sufitu. W zależności od rodzaju pomieszczenia oraz jego wysokości przewiduje się zabudowę dwóch rodzajów opraw natynkowych ze źródłem LED. W pomieszczeniach biurowych na piętrze przewiduje się zabudowę opraw o luminacji około 9200 lm, a na ciągach komunikacyjnych i w pozostałych pomieszczeniach opraw 6850 lm. W przypadku braku możliwości uzyskania odpowiedniego natężenia istnieje możliwość obniżenia opraw lub zastąpienia większą ich ilością.

Na załączonych rysunkach zaproponowano rozmieszczenie i ilość opraw oświetleniowych oraz ich natężenie. Przed zabudową konkretnych opraw należy ponownie dokonać obliczeń rozmieszczenia opraw i natężenia oświetlenia. Po zabudowie należy wykonać pomiary natężenia oświetlenia.

Istniejący osprzęt typu wyłączniki, gniazda należy wymienić na nowe. Prąd znamionowy nowych wyłączników nie powinien być mniejszy niż 10A, a barwa ich powinna być koloru

białego. Istniejące gniazda należy zastąpić nowymi o prądzie znamionowym 16A. Wszystkie gniazda powinny być podwójne, koloru białego i wyposażone w bolec ochronny.

W pomieszczeniach montować kanały techniczne – koryta pod istniejącą instalację telefoniczną wraz z nowymi gniazdkami telefonicznymi.

#### **5.5. Zawory grzejników.**

Wymienić zawory termostatyczne grzejników.

Zakres prac w trakcie remontu obejmuje ponadto zabezpieczenie posadzek i podłóg, które nie podlegają remontowi, zabezpieczenie istniejącej stolarki okiennej i drzwiowej oraz oznakowanie stref prowadzenia robót budowlanych.

Opis opracował: mgr inż. Mariusz Szumski