

OPIS TECHNICZNY
do projektu zagospodarowania terenu
przebudowy budynku mieszkalnego wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-180
przy ul. Sejneńskiej 22 w Suwałkach.

1. PODSTAWA OPRACOWANIA.

- Zlecenie Inwestora;
- Program funkcjonalno-użytkowy;
- Ustalenia z Inwestorem;
- Inwentaryzacja dla celów projektowych;
- Archiwalna dokumentacja obiektu przekazana przez Inwestora: „Projekt budowlany przebudowy budynku mieszkalnego przy ul. Sejneńskiej 22 w Suwałkach (wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-180) na lokale socjalne” z 2014r, zatwierdzony decyzją Prezydenta Miasta Suwałk nr 57/2015.;
- Uchwała Nr XIV/129/2011 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2011r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieście - Wschód w Suwałkach;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane;
- Zalecenia konserwatorskie dotyczące przebudowy budynku mieszkalnego przy ul. Sejneńskiej 22 w Suwałkach.

2. PRZEDMIOT INWESTYCJI.

Celem opracowania jest przebudowa istniejącego budynku mieszkalnego pod kątem wydzielenia 42 lokali mieszkalnych.

Ponadto opracowanie projektowe przewiduje zagospodarowanie przyległego terenu od strony południowej i zachodniej.

Teren objęty inwestycją zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sklasyfikowany jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług i ozn. symbolem „40MW/U”

3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

Budynek położony jest w Suwałkach przy ul. Sejneńskiej 22.
Budynek 3 - kondygnacyjny, niepodpiwniczony z poddaszem nieużytkowym. Obiekt pierwotnie był budynkiem koszarowym, natomiast po przebudowie wykonanej w latach 60 –

tych XX wieku pełni funkcję budynku mieszkalnego, wielorodzinnego i jest administrowany przez Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach.

Obecnie w budynku znajduje się 47 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal użytkowy – sklep.

Budynek jest wpisany do rejestru zabytków województwa podlaskiego pod nr rejestru A-180.

Ściany konstrukcyjne budynku murowane z cegły ceramicznej pełnej. Stropy na belkach stalowych, drewniane oraz ceglane – odcinkowe i Kleina, w poprzecznym układzie konstrukcyjnym.

Dach wielospadowy w konstrukcji drewnianej, kryty blacha stalową, o głównych połaciach nachylonych pod kątem ok. 21,5°.

Budynek ogrzewany piecami na paliwo stałe, w kuchniach trzony kuchenne na paliwo stałe.

Od strony południowej budynku - na terenie objętym zakresem opracowania – zlokalizowane są dwa budynki gospodarcze i budynek garażowy.

Istniejące uzbrojenie terenu:

- Sieć ciepła w ul. Sejneńskiej;
- Sieci i przyłącza kanalizacji sanitarnej w ul. Sejneńskiej oraz wokół przebudowywanego budynku;
- Sieci kanalizacji deszczowej w ulicy Sejneńskiej;
- Sieci i przyłącza wodociągowe w ul. Sejneńskiej oraz wokół przebudowywanego budynku;
- Linie i przyłącza energetyczne w ul. Sejneńskiej oraz wokół przebudowywanego budynku;
- Linie i przyłącza teletechniczne w ul. Sejneńskiej oraz wokół przebudowywanego budynku.

4. DANE CHARAKTERYSTYCZNE.

➤ <u>TEREN OBJĘTY ZAKRESEM OPRACOWANIA</u>		<u>4476,40m²</u>
• pow. zabudowy bud. nr 22	1134,40 m ² (25,34%)	
• projektowane tereny utwardzone	2032,10 m ² (45,40%)	
- tereny piesze z kostki betonowej gr. 6cm	329,90 m ²	
- tereny piesze z kostki betonowej gr. 8cm	1702,20 m ²	
• projektowane tereny zielone tzw.		
tereny biologicznie czynne	1145,60 m ² (25,59%)	
- zieleń trawiasta	1004,20 m ²	
- plac zabaw	141,40 m ²	
• tereny objęte zakresem opracowania w celu wykonania przyłączy infrastruktury technicznej		

(tereny po realizacji należy przywrócić do stanu pierwotnego)	164,30 m ² (3,67%)
- teren od strony północnej	141,30 m ²
- teren od strony północno – wschodniej	23,30 m ²
• ogrodzenie od ul. Sejneńskiej przewidziane do demontażu	22,0mb
• projektowane długości infrastruktury technicznej	
- przyłącze wodociągowe ø63 PE	8,0 mb
- kanalizacja sanitarna: Ø160 PVC-u	16,5 mb
Ø200 PVC-u	49,0 mb
- kanalizacja sanitarna: Ø160 PVC-u	58,5 mb
Ø200 PVC-u	101,5 mb
Ø250 PVC-u	33,0 mb
- kabel oświetleniowy zewnętrzny	88,4 mb

5. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU.

5.1. Układ funkcjonalno-przestrzenny.

Opracowanie projektowe – zgodnie z wytycznymi Zamawiającego (Gmina Miasto Suwałki - Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach) i zaleceniami konserwatorskimi przewiduje:

- zachowanie wyglądu zewnętrznego budynku;
- pozostawienie dwóch skrajnych klatek schodowych i klatki schodowej środkowej;
- przebudowę układu wewnętrznego pod kątem utworzenia 42 lokali mieszkalnych (po 14 lokali na każdej kondygnacji);
- zachowanie istniejących wejść głównych do budynku;
- wydzielenia na parterze jednego pomieszczenia gospodarczego i trzech pom. technicznych (c.o., wodomierza i teletechnicznego);
- wyburzenie istniejących pieców i trzonów kuchennych;
- oddzielenie poddasza nieużytkowego (strychu) od części mieszkalnej drzwiami p.poż. EI15;

Opracowanie projektowe – zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – przewiduje wyburzenie dwóch budynków gospodarczych oznaczonych na

rysunku planu symbolem „A” i „B” oraz wyburzenie dwóch boksów garażowych oznaczonych symbolem „C”.

Na terenie objętym zakresem opracowania planuje się utworzenie nowego układu komunikacyjnego wraz z wydzielaniem miejsc postojowych.

Tereny nie zajęte przez ist. budynek i planowane ciągi pieszo – jezdne planuje się zagospodarować zielenią trawiastą wraz z wydzielaniem placu zabaw.

Powierzchnia zabudowy ist. budynku stanowi 25,34% pow. terenu objętego zakresem opracowania.

5.2. Układ komunikacyjny.

Wjazd główny na teren inwestycji – istniejący od ul. Sejneńskiej.

Dojścia do budynku od ul. Sejneńskiej projektowanymi ciągami pieszymi z kostki betonowej gr. 6 cm.

Wewnętrzny układ komunikacyjny pieszo – jezdny z kostki betonowej gr. 8cm

Na terenie planuje się wydzielanie 31 miejsc postojowych (w tym jedno przystosowane do korzystania przez osobę niepełnosprawną). Wymiary stanowisk postojowych – 2,5 x 5,0m i 2,5 x 5,5m. Wymiary stanowiska postojowego dla osób niepełnosprawnych 2,5 x 3,6m.

Ponadto mieszkańcy budynku będą mogli korzystać z istniejącego parkingu wzdłuż ul. Sejneńskiej.

Na terenie utwardzonym wydzielono miejsce do parkowania rowerów. W w/w miejscu należy zamontować tzw. stojak dla rowerów wg rozwiązań systemowych wybranego producenta.

Tereny utwardzone stanowią 45,40% pow. terenu objętego zakresem opracowania.

5.3. Zieleń.

Tereny zielone projektuje się jako urządzoną zielenią trawiastą.

Projektowane tereny biologicznie czynne stanowią 25,59% powierzchni terenu objętego zakresem opracowania, co jest zgodne z zapisami § 39 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - wraz z późniejszymi zmianami.

5.4. Plac zabaw.

Na terenie zielonym planuje się wydzielanie placu zabaw.

Przewiduje się wykonanie zestawu obiektów małej architektury wg rozwiązań typowych.

Plac ogrodzony niskim ogrodzeniem drewnianym wg rozwiązań typowych wybranego producenta.

Plac o nawierzchni trawiastej.

Granice placu zabaw wyznaczono w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od okien przebudowywanego budynku i parkingu.

5.5. Rozbiórki elementów zagospodarowania terenu.

ZAKRES I SPOSÓB PROWADZENIA ROBÓT ROZBIÓRKOWYCH ORAZ SPOSÓB ZAPEWNIENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA.

Zakres robót rozbiórkowych

Roboty rozbiórkowe obejmą swym zakresem 2 budynki gospodarcze oraz 2 boksy wraz z przyłączami mediów oraz fragment ogrodzenia przy ul. Sejneńskiej.

Lokalizacje i zakres wyburzeń (rozbiórek) budynków i ogrodzenia zaznaczono na rysunku planu zagospodarowania terenu.

Charakterystyczne dane obiektów podlegających rozbiórce

Budynek gospodarczy ozn. A:

Budynek w konstrukcji murowanej, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Dach płaski, kryty papą asfaltową.

- wymiary budynku w planie: 35,6m x 6,9m (3,66m),
- wysokość budynku: 2,75m,
- powierzchnia zabudowy: 164,17m².
- kubatura: 443,26m³.

Budynek gospodarczy ozn. B:

Budynek w konstrukcji murowanej, jednokondygnacyjny, podpiwniczony. Dach płaski, w konstrukcji prefabrykowanej, żelbetowej, kryty papą asfaltową. Strop nad piwnicą żelbetowy.

- wymiary budynku w planie: 34,0m (30,41m) x 8,36m,
- wysokość budynku: 3,63m,
- powierzchnia zabudowy: 267,08m².
- kubatura: 969,50m³.

Budynek garażowy (2 boksy) ozn. C:

Budynek w konstrukcji murowanej, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Dach płaski, kryty papą asfaltową.

- wymiary budynku w planie: 6,99m x 5,82m,
- wysokość budynku: 2,75m,
- powierzchnia zabudowy: 40,68m².
- kubatura: 43,43m³.

Ogrodzenie:

Ogrodzenie w postaci przęseł o konstrukcji stalowej, mocowanych do słupków stalowych osadzonych w podwalinie betonowej o wys. ok.20cm.

- długość ogrodzenia: ok. 22,0m,
- wysokość: 1,60m.

Sposób prowadzenia robót rozbiórkowych

Kolejność i sposób prowadzenia robót:

- Demontaż przewodów i urządzeń instalacyjnych.

Przed przystąpieniem do prac należy sprawdzić, czy wszystkie instalacje zostały trwale odłączone od źródeł zasilania.

- Demontaż stolarki okiennej i drzwiowej:

W pierwszej kolejności zdemontować skrzydła, a następnie wykuć ościeżnice, (jeżeli nie pełnią roli nadproża).

- Rozbiórka dachu:

Usunąć pokrycie z papy asfaltowej, a następnie rozebrać konstrukcję dachu.

- Ściany:

Rozbiórkę prowadzić od góry, metodą uderową, przy użyciu narzędzi ręcznych lub mechanicznych.

- Rozbiórka kominów murowanych:

Przy rozbiórce kominów postąpić jak w przypadku ścian.

- Rozbiórka ścian fundamentowych i fundamentów:

Prace wykonywać ręcznie lub mechanicznie. Wykop po budynku zasypać żwirem lub pospółką zagęszczając warstwami.

- W przypadku budynku ozn. B do rozbiórki stropu nad piwnicą przystąpić można po rozebraniu dachu i ścian kondygnacji nadziemnej.

- Po wykonaniu rozbiórki 2 boksów garażowych budynku ozn. C, ścianę szczytową należy otynkować oraz pomalować w kolorze takim samym jak pozostała część budynku. Należy również na fragmencie dachu wykonać nowe pokrycie wraz z obróbkami blacharskimi krawędzi dachu.

- Ogrodzenie:

Przy rozbiórce ogrodzenia w pierwszej kolejności należy odciąć przęsła od słupków stalowych, następnie odciąć słupki od podwaliny – fundamentu betonowego. Fundament rozbierać ręcznie lub mechanicznie. Wykop zasypać żwirem lub pospółką zagęszczając warstwami.

Sposób zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia

Roboty rozbiórkowe prowadzić zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dn. 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz z Planem BIOD opracowanym przez kierownika budowy na podstawie Informacji Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia opracowanej na potrzeby niniejszej dokumentacji projektowej.

5.6. Projektowane uzbrojenie terenu.

Projektuje się uzbrojenie terenu zgodnie z warunkami technicznymi przyłączeniowymi do poszczególnych mediów.

- doprowadzenie energii cieplnej, zasilanie węzła cieplnego w budynku zgodnie z warunkami wydanymi przez PEC w Suwałkach;
- odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez PWiK w Suwałkach;
- odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych i terenów utwardzonych zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez PWiK w Suwałkach;
- zaopatrzenie w wodę zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez PWiK w Suwałkach
- doprowadzenie energii elektrycznej zgodnie z warunkami technicznymi Zakładu Energetycznego Białystok RE Suwałki, oświetlenie terenu oprawami parkowymi zasilane z odbioru administracyjnego przebudowywanego budynku;
- gromadzenie i wywóz odpadów – wydzielone miejsce na kontenery przystosowane do selektywnej zbiórki odpadów (lokalizacja wg części graficznej opracowania), wywóz na wysypisko odpadów stałych.

W celu wykonania przyłączy infrastruktury technicznej zakresem opracowania objęto fragment ul. Sejneńskiej i narożnik pn.-wsch. terenu.

W/w tereny o pow. ok. 164,30 m² po realizacji przyłączy należy przywrócić do stanu pierwotnego.

6. MIEJSCA GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH.

Na terenie objętym zakresem opracowania wydzielono miejsce na kontenery przystosowane do selektywnej zbiórki odpadów

Tzw. śmietnik zlokalizowano w odległości ponad 3,0 m od granicy opracowania - granicy działek - i ponad 10,0 m od okien i drzwi budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Odległość od zewnętrznych drzwi budynku mieszkalnego do śmietnika nie przekracza 80,0 m po terenie utwardzonych ciągów pieszo – jezdnych.

7. ZAGROŻENIE TERENU.

Teren planowanej inwestycji nie jest terenem górniczym, nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

8. ZAŁOŻENIA DOTYCZĄCE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ.

Istniejący budynek podlegający przebudowie jest wpisany do rejestru zabytków pod nr A-180.

Planowane wyburzenie bud. gospodarczych jest zgodne z ustaleniami dotyczącymi zachowania dziedzictwa kulturowego oraz ochrony krajobrazu kulturowego zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

9. CHARAKTERYSTYKA EKOLOGICZNA.

Projektowane obiekty nie emitują do otoczenia substancji szkodliwych. Przyjęte rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne nie wywierają negatywnego wpływu na środowisko naturalne, zdrowie ludzi i inne obiekty budownictwa.

10. WARUNKI OCHRONY P.POŻ.

Budynek mieszkalny, wolnostojący, niski, niepodpiwniczony, 3 – kondygnacyjny, zaliczany do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV. Budynek posiada klasę odporności ogniowej D.

Budynek stanowi jedną strefę pożarową o pow 2381.44m².

Klasa odporności ogniowej elementów budynku dla „D” klasy odporności pożarowej budynku.

- | | |
|---|--|
| - główna konstrukcja nośna | - R 30; |
| - konstrukcja dachu | - b/w |
| - stropy | - REI 30 |
| - ściana zewnętrzna (osłonowa) | - EI 30; |
| - ściana zewnętrzna (konstrukcyjna) | - REI 30; |
| - ściany wewnętrzne | - b/w; |
| - ściany wewnętrzne konstrukcyjne | - REI 30; |
| - przekrycie dachu | - b/w. |
| - ściany wewnętrzne pomiędzy lokalami mieszkalnymi i lokalami mieszkalnymi a komunikacją wewnętrzną | - EI30 (ściany gipsowo - kartonowe gr. 20,5cm należy wykonać wg rozwiązań typowych wybranego producenta uwzględniając grubość płyt, łączenia, etc., ściany powinny posiadać standard (aprobata) ITB dla danej klasyfikacji odporności ogniowej w oparciu o normę PN-EN 13501-2). |

Poddasze nieużytkowe oddzielono od klatek schodowych drzwiami EI 15 wyposażonymi w samozamykacze.

Istniejąca i projektowana konstrukcja drewniana dachu zostanie uodporniona do stopnia NRO środkami ogniochronnymi wg rozwiązań typowych wybranego producenta.

Drzwi do pomieszczeń technicznych (pomieszczenie wodomierza i pomieszczenie c.o.) EI 30 wyposażone w samozamykacze.

Dojścia ewakuacyjne w części mieszkalnej nie przekraczają 60 m, w tym 20m na poziomej drodze ewakuacyjnej.

Szerokość drzwi wyjściowych z klatek schodowych wynosi min 150 cm, w tym jedno nieblokowane skrzydło o szer. min. 90 cm.

Klatki chodowe i ciągi komunikacji wewnętrznej ogólnej zostaną wyposażone w instalację oświetlenia awaryjno-ewakuacyjnego wg PN-EN 18-38 (wg projektu branżowego – elektrycznego).

Przeciwpowozarowe zaopatrzanie wodne do zewnątrznego gaszenia powazu w iloŝci 10 l/s zapewnia jeden istniejący hydrant podziemny DN80, zlokalizowany w odlegloŝci ok. 22,0 m od chronionego budynku.

W odlegloŝci 9,5m od budynku zlokalizowana jest ul. Sejneńska spełniająca funkcj drogi p.poz

Budynek naleŝy wyposaŝyć w główny wyłącznik p.poz. prądu oraz instalacj odgromową.

W budynku nie występują pomieszczenia, ani strefy zagroŝenia wybuchem.

UWAGA – Szczegółowe ustalenia odnoŝnie warunków zabezpieczenia p.poz. zostały zawarte w projekcie architektoniczno – budowlanym.

11. WARUNKI DO KORZYSTANIA Z OBIEKTÓW PRZEZ OSOBY NIEPELNOSPRAWNE.

Zapewniono dostęp do wszystkich klatek schodowych z chodnika. Drzwi wejŝciowe parteru pozbawione są progów i posiadają szerokoŝć min. 100 cm umoŝliwiajc swobodny przejazd wózka.

Plac zabaw jest dostępny dla w/w osób poprzez projektowany ciąg pieszy.

Na terenie wydzielono 1 miejsce postojowe przystosowane do korzystania przez osoby poruszające się na wózkach inwalidzkich.

12. UWAGI KONCOWE.

- **Wszystkie materiały budowlane powinny posiadać ŝwiadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie.**
- **Wszystkie roboty budowlane wykonać zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano – montaŝowych” oraz innymi obowiązującymi przepisami.**

- NINIEJSZE OPRACOWANIE ROZPATRYWAĆ WRAZ Z PROJEKTAMI BRANŻOWYMI.
- ZE WZGLĘDU NA PRZEBUDOWĘ ISTN. OBIEKTU ROZBIEŻNOŚCI W WYMIARACH NALEŻY KORYGOWAĆ W NATURZE.

Opracował:

mgr inż. arch. Anna Sigiel-Filipowicz