

## PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU<sup>-3-</sup>

### II. DANE OGÓLNE PROJEKT - ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### II.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany przebudowy i nadbudowy budynku usługowo-mieszkalnego - część [A] oraz remont elewacji całego budynku część [A] i [B] zlokalizowanego w Płocku przy ul. Nowy Rynek 2.

#### II.2. Inwestor

Wspólnota Mieszkaniowa budynku Nowy Rynek 2  
Płock, Nowy Rynek 2

#### II.3. Adres Inwestycji

Płock, ul. Nowy Rynek 2, dz. nr 278/1

#### II.4. Cel opracowania

Zamierzone przedsięwzięcie ma na celu poprawę stanu technicznego budynku oraz dostosowanie go do obowiązujących przepisów.

#### II.5. Podstawa opracowania

- umowa nr 115/2012 z dnia 23.05.2012r
- ustalenia programowo-techniczne dokonane z Inwestorem
- wizja lokalna i inwentaryzacja
- Ekspertyza techniczna stanu ochrony przeciwpożarowej budynku usługowo – mieszkalnego w Płocku przy ul. Nowy Rynek 2 – wykonana przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych, mgr inż. Henryka Baranowskiego upr. 436/2001 oraz dr inż. Marka Kapełę rzeczoznawcę budowlanego upr. 314/96
- Ekspertyza budowlana stanu technicznego części budynku mieszkalno – użytkowego przy ul. Nowy Rynek 2 w Płocku – wykonana przez rzeczoznawcę budowlanego mgr inż. Krzysztofa Pietrzaka
- decyzja nr 105/2013 o warunkach zabudowy
- postanowienie znak WZ.5595/352/12 z dnia 16.10.2012
- warunki 07/2011 podłączenia do miejskiej sieci ciepłej obiektu przy ul. Nowy Rynek 2 w Płocku
- umowa sprzedaży energii elektrycznej nr 1437/2004
- warunki techniczne zasilania w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych

#### II.6. Istniejące zagospodarowanie terenu

Budynek przy ul. Nowy Rynek 2 usytuowany jest w zwartym ciągu zabudowy wschodniej pierzei Nowego Rynku, na działce nr ew. 278/1, u zbiegu ulic Nowy Rynek i Królewieckiej w Płocku. Działka 278/1 wyznaczona jest przez obrys przedmiotowego budynku. Obiekt składa się z dwóch, różnych pod względem konstrukcyjnym, budynków: dwupiętrowego z poddaszem nieużytkowym, od strony północnej [B] i jednopiętrowego z poddaszem użytkowym od strony południowej [A]. Budynek [A] jest wpisany do rejestru zabytków dawnego województwa płockiego pod nr 195/1282W.

Dostęp do drogi publicznej:

- z ul. Nowy Rynek, będącej w zarządzie MZD w Płocku - dla budynku [B]
- z ul. Królewieckiej będącej w zarządzie MZD w Płocku, poprzez działkę 278/4.

Teren inwestycji jest terenem zabudowy śródmiejskiej, rozumianej jak zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, który to obszar stanowi faktyczne centrum miasta lub dzielnicy miasta. Rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami.

Istniejące elementy zagospodarowania terenu:

- budynek A i B
- elementy infrastruktury technicznej: przyłącze wodociągowe, przyłącze energetyczne, kanalizacja ogólnospławna.

#### II.7. Projektowane zagospodarowanie terenu

Projektowana przebudowa i nadbudowa nie powoduje zmian w istniejącym zagospodarowaniu terenu – powierzchnia zabudowy bez zmian.

Obowiązująca linia zabudowy w linii istniejącego budynku usługowo-mieszkalnego zgodnie z oznaczeniem na mapie.

Szerokość elewacji frontowej – bez zmian

Wysokość elewacji frontowej, jej okapu - 8,53m

Geometria dachu – kąt nachylenia połaci dachowych – 30 stopni, wysokość głównej kalenicy 11,90m, układ połaci dachowych – dach wielospadowy, kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – równoległy.

#### II.8. Zestawienie powierzchni terenu

Powierzchnia działki - 376,0 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy - 376,0 m<sup>2</sup>

#### II.9. Odpadki stałe

Powstające odpady będą gromadzone w wydzielonym (istniejącym) śmietniku, a następnie będą odbierane z miejsca ich magazynowania przez firmy uprawnione do ich odbioru.

#### II.10. Informacje o wpisie działki do rejestru zabytków oraz o jej ochronie.

Przedmiotowy budynek - część [A] - jest wpisany do rejestru zabytków dawnego województwa płockiego pod nr 195/1282W.

#### II.11. Dane techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie pod względem:

##### zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków

Jakość wody odpowiada Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 29.03.2007r w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi Dz. U. z dnia 6 kwietnia 2007r . Ścieki pochodzą od celów bytowych i są odprowadzane, poprzez istniejące przyłącze, do kanalizacji ogólnospławnej.

##### emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się

nie dotyczy

##### rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów

nie dotyczy

##### emisji hałasu oraz wibracji, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się

nie dotyczy.

##### wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne, oraz wykazać, że przyjęte w projekcie architektoniczno-budowlanym rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne ograniczają lub eliminują wpływ obiektu budowlanego na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane, zgodnie z odrębnymi przepisami;

Projektowany obiekt nie wpłynie negatywnie na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę.

Planowane przedsięwzięcie prowadzone będzie zgodnie z wymogami branżowymi i ochrony środowiska, nie spowoduje zmian środowisku naturalnym. Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami Natura 2000.

Hałas ograniczony będzie do granic nieruchomości. Wody opadowe z dachu będą odprowadzane, poprzez istniejącą sieć, do kanalizacji ogólnospławnej.

Planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie ludzi i środowisko. Wszelkie uciążliwości związane z funkcjonowaniem obiektów zamykać się będą w granicach do których właściciel ma tytuł prawny.

**II.12. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w granicach opracowania**

Nie dotyczy

**II.13. Dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych**

Obiekt wykonany w technologii tradycyjnej murowanej.

**II.14. Ochrona przeciwpożarowa**

Zakres opracowania obejmuje część A przedmiotowego budynku, która to będzie podlegać przebudowie i nadbudowie. Budynek A stanowi odrębną strefę pożarową wydzieloną od budynku B ścianą oddzielenia ppoż REI120.

Ze względu na brak technicznych możliwości spełnienia wprost wymagań ochrony przeciwpożarowej stawianych tego typu budynkom, konieczne stało się określenie w trybie § 2 ust. 3A rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.) rozwiązań zamiennych zapewniających w inny sposób, niż to określono w przepisach, odpowiedni poziom bezpieczeństwa pożarowego. W tym celu sporządzono ekspertyzę techniczną stanu ochrony przeciwpożarowej w trybie § 2 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.). Mazowiecki Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej postanowieniem znak WZ.5595/352/12 z dn. 16.10.2012r., po rozpatrzeniu w/w ekspertyzy wyraził zgodę na spełnienie wymagań w zakresie bezpieczeństwa w inny sposób niż określono w przepisach techniczno-budowlanych dla przedmiotowego budynku.

Budynek zakwalifikowany został do kategorii zagrożenia ludzi ZLIII i ZLIV – budynek usługowo-mieszkalny, niski (11,90m). Przyjęto, że gęstość obciążenia ogniowego w piwnicach nie przekroczy 1000 MJ/m<sup>2</sup>. W budynku nie występują pomieszczenia lub strefy zagrożenia wybuchem. Budynek A stanowi jedną strefę pożarową o pow. 511,28m<sup>2</sup> (z piwnicą) przy dopuszczalnej 8000 m<sup>2</sup>.

Klasa odporności pożarowej „C”.

Dla budynku nie wymaga się doprowadzenia drogi pożarowej.

Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru zapewnia hydrant zewnętrzny o wydajności 10 dm<sup>3</sup>/s, znajdujący się w odległości ok. 30m od chronionego budynku.

### III. OPIS TECHNICZNY

#### III.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany przebudowy i nadbudowy budynku usługowo-mieszkalnego - część [A] oraz remont elewacji całego budynku część [A] i [B] zlokalizowanego w Płocku przy ul. Nowy Rynek 2.

#### III.2. Inwestor

Wspólnota Mieszkaniowa budynku Nowy Rynek 2  
Płock, Nowy Rynek 2

#### III.3. Adres Inwestycji

Płock, ul. Nowy Rynek 2, dz. nr 278/1

#### III.4. Cel opracowania

Zamierzone przedsięwzięcie ma na celu poprawę stanu technicznego budynku oraz dostosowanie go do obowiązujących przepisów.

#### III.5. Podstawa opracowania

- umowa nr 115/2012 z dnia 23.05.2012r
- ustalenia programowo-techniczne dokonane z Inwestorem
- wizja lokalna i inwentaryzacja
- Ekspertyza techniczna stanu ochrony przeciwpożarowej budynku usługowo – mieszkalnego w Płocku przy ul. Nowy Rynek 2 – wykonana przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych, mgr inż. Henryka Baranowskiego upr. 436/2001 oraz dr inż. Marka Kapelę rzeczoznawcę budowlanego upr. 314/96

- Ekspertyza budowlana stanu technicznego części budynku mieszkalno – użytkowego przy ul. Nowy Rynek 2 w Płocku – wykonana przez rzeczoznawcę budowlanego mgr inż. Krzysztofa Pietrzaka
- decyzja nr 105/2013 o warunkach zabudowy
- postanowienie znak WZ.5595/352/12 z dnia 16.10.2012
- warunki 07/2011 podłączenia do miejskiej sieci ciepłej obiektu przy ul. Nowy Rynek 2 w Płocku
- umowa sprzedaży energii elektrycznej nr 1437/2004
- warunki techniczne zasilania w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych

### III.6. Zakres opracowania

#### Części budynku [A]:

##### Piwnica:

- w pomieszczeniu magazynu wykonanie wężla ciepłego
- wymiana okien piwnicznych

##### Parter:

- wstawienie drzwi w klasie EI60 w ścianie oddzielenia ppoż REI120
- wydzielenie piwnicy od pom. apteki ścianą EI 60 z drzwiami EI30
- wymiana stolarki okiennej oraz drzwi zewnętrznych na nowe drewniane *wymiana drzwi zewnętrznych*
- wymiana stropu nad parterem *(dopuszczalne) na drewniane wymiana drzwi PCV na drewniane*

##### Piętro:

- przebudowa istniejących pomieszczeń, demontaż istniejących ścian wewnętrznych oraz wykonanie nowych z płyt gipsowo-kartonowych
- remont istniejących ścian nośnych – wykonanie gładzi gipsowych
- remont balkonu – wymiana podłogi balkonu oraz wykonanie nowej balustrady
- wymiana stolarki okiennej na nową drewnianą *(istniejącej drewnianej i PCV)*
- wykonanie nowych pionów kominów wentylacyjnych
- wymiana stropu nad piętrem
- demontaż pieców kafłowych

##### Poddasze:

- przebudowa istniejących pomieszczeń, demontaż istniejących ścian wewnętrznych oraz wykonanie nowych z płyt gipsowo-kartonowych oraz gazobetonu
- remont istniejących ścian nośnych – wykonanie gładzi gipsowych
- wykonanie wieńca opaskowego
- demontaż istniejącego poszycia dachu wraz z konstrukcją (więźbą) oraz wykonanie nowego dachu
- wykonanie nowych kominów wentylacyjnych, remont istniejącego komina
- demontaż pieców kafłowych

##### Klatka schodowa

- demontaż istniejących schodów oraz wykonanie nowych żelbetowych
- remont istniejących ścian nośnych – wykonanie gładzi gipsowych
- wymiana drzwi zewnętrznych

##### Elewacja

- remont tynków zewnętrznych, naprawa pęknięć oraz sztukaterii, malowanie ścian zewnętrznych
- wymiana obróbek blacharskich wraz z orynowaniem

##### Instalacje

- instalacja wewn. wody zimnej i ciepłej,
- Instalacja wewn. kanalizacji sanitarnej
- węzeł ciepły, instalacja c.o.
- instalacja elektryczna wewn.

#### Części budynku [B]:

- remont tynków zewnętrznych, naprawa pęknięć oraz sztukaterii, malowanie ścian zewnętrznych
- wymiana obróbek blacharskich wraz z orynowaniem
- wymiana części istniejącej stolarki okiennej na PCV

#### IV. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

##### IV.1. Podstawowe parametry budynków

Powierzchnia zabudowy kamienicy	376 m <sup>2</sup>
Kubatura	ok. 4350 m <sup>3</sup>
Wysokość od poziomu terenu	
- część niższa	ok. 11,43 m
- część wyższa	ok. 14,32 m
Szerokość budynku	12,64 m
Długość budynku	26,19/27,65 m

##### IV.2. Opis stanu istniejącego

Przedmiotowa kamienica usytuowana jest w pierzei wschodniej Nowego Rynku u zbiegu ulic Nowy Rynek dwa i Królewieckiej.

Kamienica składa się z dwóch przylegających do siebie ścianą szczytową budynków: jednopiętrowego z poddaszem użytkowym od strony południowej [A] i dwupiętrowego z poddaszem nieużytkowym od strony północnej [B]. Część niższa jest całkowicie podpiwniczona natomiast część wyższa w części. Budynki zostały wykonane w systemie tradycyjnym o ścianach murowanych z cegły ceramicznej pełnej i stropach wykonanych zasadniczo jako drewniane. Nad piwnicą stropy zostały wykonane jako sklepienia ceglane. Budynek [A] jest wpisany do rejestru zabytków dawnego województwa płockiego pod nr 195/1282W.

Budynek stanowiący przedmiot opracowania jest użytkowany jako mieszkalno-użytkowy: na parterze znajduje się apteka wraz z zapleczem oraz bank, na pozostałych kondygnacjach nadziemnych lokale mieszkalne. Piwnice w części wyższej budynku są wyłączone z użytkowania natomiast w części niższej budynku znajdują się pomieszczenia magazynowe dla apteki oraz czynna niewielka kotłownia wraz ze składem opału (węgiel), obsługująca pomieszczenia apteki i zaplecze. W poprzednich latach do budynku od strony wschodniej został dobudowany szyb windowy.

Komunikację pionową zapewniają trzy klatki schodowe jedna od strony zachodniej dwie od strony wschodniej.

Budynek wykonano w systemie tradycyjnym o ścianach murowanych z cegły ceramicznej pełnej i stropach drewnianych, pod piwnicą – ceglanych. Wymiary elementów i grubości ścian określono na podstawie pomiarów w miejscach dostępnych, lub w sposób pośredni.

##### Fundamenty, ściany piwnic

Fundamenty i ściany piwnic wykonano z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej. Grubość fundamentów w części podpiwniczonej wynosi ok. 100, 79 i 90 cm (z tynkiem). Od strony południowo-zachodniej ściany fundamentowe zostały wzmocnione ławami o odsadzkach w granicach 37 cm, a ściany wewnętrzne 27 cm. W ścianach nie stwierdzono izolacji poziomej.

##### Ściany nadziemia

Ściany nadziemia – nośne - wykonano jako murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej o gr. 60-80cm.

Ściany działowe wykonano grubości 12-15 cm, z cegły lub o konstrukcji drewnianej.

Ściany murowane pokryte obustronnie tynkiem wapiennym. Od zewnątrz tynki elewacyjne na poziomie 1 piętra wykonano jako ozdobne, z detalami architektonicznymi wokół otworów okiennych.

##### Stropy

Stropy wykonano jako ceglane lub drewniane:

- nad piwnicą: w części niższej jako ceglane typu Kleina, na dwuteowych belkach stalowych rozstawionych co ok. 100 cm. Pomierzone szerokości półek dolnych wynoszą 98 mm co odpowiada obecnemu dwuteownikowi 200-220. W części wyższej ceglane łukowe lub odcinkowe na belkach stalowych I 150.
- nad parterem i piętrami: drewniane typu belkowego ze ślepym pułapem. W lokalach mieszkalnych nie wykonywano odkrywek, w związku z tym nie określono rozstawu i przekroju belek. Deski podłogi gr. 32 mm. Od dołu podsufitka i tynk wapienny na trzcinie gr. 2-3 cm. W części wyższej budynku, nad parterem, zostało wykonane wzmocnienie istniejących belek stropowych drewnianych belkami stalowymi.
- nad pomieszczeniami poddasza (część niższa): belki (jętki) 14×18 cm obite deskami podsufitki gr. 2,5 cm i otynkowane zaprawą wapienną na trzcinie. Od góry polepa i deski 3,8 cm.

##### Schody

- część niższa - schody o biegach ceglanych odcinkowych, w których poszczególne stopnie oparte są na ścianach poprzecznych. Stopnie, spoczniki i półspoczniki obłożone deskami
- część wyższa – betonowe. Stopnie, spoczniki i półspoczniki wykończone lastrykiem

Konstrukcja dachu

- część niższa - konstrukcja dachowa wykonana jako drewniana, o konstrukcji mieszanej: płatiowo-kleszczowej i jętkowej z zastrzałami. Krokwie 14x16 cm rozstawione co 100-120cm, płatwie 16x16 cm oparte na słupkach o tym samym przekroju. Steżenia 18x18 cm, murlaty i słupki 16x16 cm, zastrzały 13x14 cm.

- część wyższa - konstrukcja dachowa wykonana jako drewniana, o konstrukcji mieszanej: płatiowo-kleszczowej z zastrzałami. Krokwie 12x16 cm w rozstawie co 109 cm, kleszcze 14x4cm, płatwie 12x16cm oparte na zastrzałach 12x12 cm, murlaty 16x16 cm

Pokrycie dachu

- część niższa - blachą ocynkowaną na deskach gr. 2,5 cm. W części od strony południowej, wschodniej i zachodniej – lukarny doświetlające pomieszczenia mieszkalne.

- część wyższa – dachówka ceramiczna na łątach i deskach gr. 2,5 cm

Obróbki blacharskie

Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej

Budynek wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ogrzewanie piecami kaflowymi z wyjątkiem pomieszczeń apteki ogrzewanej indywidualną instalacją CO – piec węglowy.

**IV.3. Ekspertyza techniczna stanu konstrukcji i elementów budynku z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego**

W 2004r. została wykonana „Ekspertyza budowlana stanu technicznego części budynku mieszkalno-użytkowego przy ul. Nowy Rynek 2 w Płocku” przez rzeczoznawcę budowlanego Krzysztofa Pietrzaka. Ponadto dokonano oględzin i inwentaryzacji budynku. Na tej podstawie stwierdzono, że w trakcie kilkudziesięcioletniej eksploatacji budynek uległ normalnemu zużyciu i wykazuje typowe uszkodzenia wynikające z zastosowania rozwiązań materiałowo-konstrukcyjnych.

Uszkodzenia zewnętrzne budynku – w trakcie oględzin stwierdzono zarysowania i pęknięcia ścian na poziomie głównie I piętra. Ponadto w miejscu występujących zacieków lub nieszczelności rynien, występują spękania, ubytki i odspojenia tynków w gzymsach okapowych i międzystropowych. W elewacji od podwórza widoczne są ślady zawilgocenia ścian, miejscowych napraw, zniszczonych powłok malarskich. Stwierdzono również przekrzywione lukarny dachowe w elewacji od strony zachodniej.

Uszkodzenia od strony wewnętrznej budynku – w pomieszczeniach parteru nie stwierdzono widocznych uszkodzeń. W lokalach na piętze stwierdzono lokalne deformacje podłóg, które nie przekraczają 2-3cm. Podłogi pokryte są wykładzinami PCW. Stwierdzono również odkształcenia podłogi w miejscu ustawienia pieca kaflowego. Ponadto stwierdzono pokrzywione i poluzowane okładziny drewniane stopni biegów. Stwierdzono również zdeformowane ościeżnice otworów drzwiowych w ścianach działowych. Świadczy to o odkształceniach belek stropowych. W lokalach na poddaszu stwierdzono pęknięcia i zarysowania ścian drewnianych, deformację podłogi i ugięcia stropów. Ponadto stwierdzono korozję elementów drewnianych więźby dachowej i ślady aktywnego żerowania owadów. Uszkodzenia elementów drewnianych więźby spowodowały deformację i przekrzywienie lukarn.

Ocena stanu technicznego budynku

- fundamenty i ściany piwnic – pod względem wytrzymałościowym stan techniczny dość dobry. Zawilgocenie z uwagi na dużą masywność ścian nie ma żadnego znaczenia dla nośności ścian.
- stropy nad piwnicami – wykonane jako ceglane na belkach stalowych, nie wykazują widocznych uszkodzeń, deformacji nadmiernych ugięć. Stan techniczny stropów nad piwnicą oceniono jako dostateczny.
- Ściany nośne kondygnacji nadziemnych – na parterze nie wykazują widocznych uszkodzeń. Na poziomie I piętra stwierdzono rysy i pęknięcia. Nie stanowią one zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowników budynku, jednak wymagają naprawy. Spękane elementy tynków oraz gzymsów należy naprawić poprzez odbicie luźnych tynków oraz wykonaniem napraw zaprawą tynkarską. Stan techniczny ścian oceniono jako dostateczny.
- Stropy drewniane – lokalne deformacje podłóg oraz obniżona sztywność stropów, które pod ciężarem kroków drżą. Ogólnie stan stropów oceniono jako zły.
- Schody i balustrady – okładziny drewniane biegów schodowych są zdeformowane. Nie posiadają balustrad. Wykazują całkowite zużycie. Ponadto wymiary schodów są niezgodne z obecnie obowiązującymi przepisami. Stan techniczny schodów oceniono jako zły.

- Konstrukcja dachu – znajduje się w zróżnicowanym stanie. Stwierdzono ubytki korozyjne elementów drewnianych spowodowanych głównie przez owady. Nieszczelności w poszyciu spowodowały przekrzywienie lukarn. Stan techniczny konstrukcji dachu oceniono jako niezadawalający
- stolarka otworowa – wykazuje ślady normalnego zużycia. W części [B] budynku w większości wymieniona na pcv. Pozostałe okna wykazują deformację oraz nieszczelności. Stan techniczny okien oceniono jako niezadawalający.

Na podstawie dokonanych oględzin można stwierdzić, że stan techniczny jest zróżnicowany. Ściany pod względem wytrzymałościowym są w stanie technicznym dobrym i mają wystarczającą nośność dla przewidywanych obciążeń. Pozostałe elementy budynku kwalifikują się do gruntownego remontu, który powinien obejmować: wymianę stropów nad parterem oraz piętrem, wymianę wieżby dachowej i pokrycia, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji wewnętrznych, schody. Przy okazji remontu należałoby dostosować budynek, w miarę możliwości, do obecnie obowiązujących przepisów – a w szczególności wyposażić wszystkie lokale w łazienki.

Ocenę stanu technicznego dokonano na podstawie wykonanych oględzin. Z uwagi na ciągłe użytkowanie obiektu nie można było na etapie projektu budowlanego dokonać pełnej inwentaryzacji elementów konstrukcyjnych, a za tym w pełni ostatecznej oceny stanu technicznego ustroju konstrukcyjnego. Po odsłonięciu elementów konstrukcyjnych należy dokonać oceny stanu technicznego i potwierdzić przez konstruktora prawidłowość przyjętych rozwiązań w projekcie lub dokonać ewentualnych zmian projektowych

#### IV.4. Opis projektowanych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych

Projekt zakłada przebudowę oraz nadbudowę istniejącego budynku [A]. Projektowane rozwiązania mają na celu poprawić istniejący układ funkcjonalny oraz dostosować budynek do obowiązujących obecnie przepisów prawa budowlanego oraz standardów wykonanie tego rodzaju obiektów. Projektowane rozwiązania zakładają podwyższenie pomieszczeń na poddaszu poprzez zmianę kąta nachylenia dachu do 30° oraz wyposażenie wszystkich lokali mieszkalnych w łazienki. Pomieszczenia apteki, na parterze, nie są przedmiotem niniejszego opracowania.

Podstawowy układ komunikacyjny pozostaje bez zmian. Komunikacja pionowa będzie odbywała się istniejącą (przebudowaną) klatką schodową zlokalizowaną we wschodniej części budynku. Ilość lokali mieszkalnych – zlokalizowanych na pięttrze i poddaszu – pozostaje bez zmian.

Wejście do budynku będzie odbywało się poprzez istniejące wejście główne, zlokalizowane we wschodniej ścianie kamienicy – od podwórka.

W budynku zostaną przebudowane instalacje wody zimnej i ciepłej, instalacje kanalizacji sanitarnej oraz instalacje elektryczne. Istniejące piece kaflowe zostaną zdemontowane oraz budynek zostanie podłączony do miejskiej sieci ciepłowniczej – w piwnicy zostanie zlokalizowany węzeł cieplny.

Układ funkcjonalno-przestrzenny kondygnacji:

##### Piwnica

- z pomieszczeń należących do apteki zostanie wydzielony węzeł cieplny

##### Parter

- pomieszczenia apteki
- klatka schodowa

##### Piętro

- klatka schodowa
- lokal mieszkalny trzypokojowy
- lokal mieszkalny jednopokojowy

##### Poddasze

- klatka schodowa
- dwa lokale mieszkalne dwupokojowe

Budynek [B] nie podlega przebudowie – zakres opracowania dla tej części obejmuje jedynie remont elewacji oraz wymianę stolarki okiennej i drzwiowej

## IV.5.Zestawienie projektowanej powierzchni użytkowej pomieszczeń

## Piwnica

Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
p.1	Magazyn II	21,16
p.2	magazyn	25,97
p.3	korytarz	1,73
p.4	Magazyn III	6,18
p.5	Magazyn IV	27,12
p.6	Węzeł cieplny	11,71
p.7	korytarz	4,17
p.8	korytarz	9,25
p.8	Klatka schodowa	4,03
<b>RAZEM PIWNICA</b>		<b>111,32</b>

## Parter – istniejące pomieszczenia

Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
0.101	Sala sprzedaży	42,65
0.102	księgowość	15,81
0.103	Pom. biurowe	9,4
0.104	wc	3,73
0.105	magazyn	19,24
0.106	kl. schodowa	3,86
0.107	kuchenka	2,85
0.108	receptura	8,4
0.109	Pom. socjalne	8,26
0.110	komunikacja	6,91
0.111	Przyjecie towaru	9,47
0.112	archiwum	5,08
0.113	Mag. opatrunków	10,2
<b>Razem apteka - lokal nr 0.1</b>		<b>145,86</b>
0.201	Pom. kierownika	8,7



0.202	przedsionek	13,72
0.203	sejf	14,25
0.204	korytarz	11,6
0.205	Pom. biurowe	10,88
0.206	Sala obsługi klienta	28,43
0.207	Pom. socjalne	7,98
0.208	wc	2,75
	<b>Razem bank - lokal nr 0.2</b>	<b>98,31</b>
0.3	Kl. schodowa	7,96
0.4	kl. schodowa	4,74
0.5	kl. schodowa	5,45
0.6	Pom. gospodarcze	1,11
	<b>Razem część wspólna</b>	<b>19,26</b>
	<b>RAZEM PARTER</b>	<b>263,43</b>

## Piętro

Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m2]	posadzka
.1.301	Pokój dzienny	33,49	deski
.1.302	sypialnia	14,54	deski
.1.303	sypialnia	15,15	deski
.1.304	łazienka	4,14	terakota
.1.305	kuchnia	11,5	terakota
.1.306	korytarz	19,54	deski
	<b>Razem lokal nr 1.3</b>	<b>98,36</b>	
.1.201	Pokój dzienny	16,64	deski
.1.202	łazienka	3,94	terakota
.1.203	Przedsionek + wnęka kuchenna	8,17	deski
	<b>Razem lokal nr 1.2</b>	<b>28,75</b>	
.1.101	sypialnia	15,95	istniejąca
.1.102	Pokój dzienny	32,39	istniejąca

.1.103	korytarz	8,92	istniejąca
.1.104	korytarz	7,74	istniejąca
.1.105	łazienka	6,33	istniejąca
.1.106	sypialnia	14,59	istniejąca
.1.107	garderoba	8,91	istniejąca
.1.108	sypialnia	16,87	istniejąca
.1.109	kuchnia	12,52	istniejąca
.1.110	korytarz	3,09	istniejąca
<b>Razem lokal nr 1.1</b>		<b>127,31</b>	
.1.4	kl. schodowa	4,74	istniejąca
.1.5	kl. schodowa	5,45	gres
.1.6	kl. schodowa	5,7	istniejąca
<b>Razem część wspólna</b>		<b>15,89</b>	
	Szyb windowy	5,73	
<b>RAZEM PIĘTRO</b>		<b>276,04</b>	

Poddasze

Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m2]	posadzka
.2.701	Pokój dzienny + aneks kuchenny	21,26	deski
.2.702	sypialnia	10,58	deski
.2.703	łazienka	3,89	terakota
.2.704	korytarz	4,33	deski
<b>Razem lokal nr 2.7</b>		<b>40,06</b>	
.2.601	Pokój dzienny	23,84	deski
.2.602	sypialnia	11,9	deski
.2.603	łazienka	4,34	terakota
.2.604	kuchnia	10,11	deski
.2.605	korytarz	10,1	deski
<b>Razem lokal nr 2.6</b>		<b>60,29</b>	
.2.401	sypialnia	10,3	istniejąca
.2.402	sypialnia	21,3	istniejąca

2.403	pokój	21,63	istniejąca
2.404	wc	0,69	istniejąca
2.405	łazienka	2,49	istniejąca
2.406	kuchnia	8,82	istniejąca
2.407	korytarz	2,36	istniejąca
2.408	korytarz	3,21	istniejąca
<b>Razem lokal nr 2.4</b>		<b>70,8</b>	
2.501	pokój	13,7	istniejąca
2.502	pokój	24,45	istniejąca
2.503	kuchnia	8,31	istniejąca
2.504	łazienka	2,98	istniejąca
2.505	korytarz	3,2	istniejąca
<b>Razem lokal nr 2.5</b>		<b>52,64</b>	
2.8	kl. schodowa	9,47	istniejąca
2.9	kl. schodowa	5,35	gres
2.10	kl. schodowa	5,7	istniejąca
2.11	korytarz	3,09	istniejąca
<b>Razem część wspólna</b>		<b>23,61</b>	
<b>RAZEM PODDASZE</b>		<b>247,4</b>	

Powierzchnia użytkowa istniejąca - 884,54 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa po przebudowie i nadbudowie - 898,19 m<sup>2</sup>

w tym piwnica - 111,32 m<sup>2</sup>

Kubatura istniejąca - ok. 4350 m<sup>3</sup>

Kubatura po przebudowie i nadbudowie - ok. 4486 m<sup>3</sup>

#### IV.6. Opis rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych

##### **Ściany zewnętrzne**

Konstrukcja ścian zewnętrznych bez zmian.

##### **Ściany wewnętrzne**

Istniejące ściany przeznaczone do likwidacji, należy wyburzyć przy użyciu narzędzi mechanicznych, a powstały gruz wywieźć z budynku i zutylizować. Projektuje się ściany działowe z płyt g-k na ruszcie stalowym C100 wypełnione wełną mineralną. W łazienkach ściany wykonać z płyt wodoodpornych. Wyjątek stanowi projektowana ściana oddzielająca dwa lokale 2.7 i 2.6 na poddaszu – ścianę tą należy wymurować z bloczków z gazobetonu gr. 24 cm na zaprawie cementowo-wapiennej. Istniejące otwory

drzwiowe (po zdemontowaniu drzwi) należy, w zależności od lokalizacji, przesunąć lub przesunąć. Otwory po drzwiach przeznaczonych do likwidacji należy zamurować bloczkami z gazobetonu oraz obustronnie otynkować tynkiem cementowo-wapiennym.

#### **Wykończenie ścian**

##### **Parter**

- istniejące tynki – zeskrabanie istniejących tapet lub farby, przetarcie tynków + gładzie gipsowe, gruntowanie, malowanie farbami zmywalnymi
- projektowane ściany g-k – gładzie gipsowe, gruntowanie, malowanie farbami zmywalnymi
- projektowane ściany murowane oraz zamurowane otwory – tynk cementowo-wapienny + gładzie gipsowe, gruntowanie, malowanie farbami zmywalnymi
- ściany na klatce schodowej – przetarcie tynków z zeskrabaniem farby, gładzie gipsowe + lamperia do wysokości 1,5m, powyżej malowanie farbami zmywalnymi
- łazienki – glazura do wysokości 2m, powyżej malowanie farbami zmywalnymi
- kuchnia – glazura w pasie szafkowym na szer. 1m, pozostałe malowanie farbami zmywalnymi

##### **Nadproża**

Projektowane nadproża oznaczono na rysunkach stropów. W ścianie należy wykonać bruzdy i gniazda. W bruzdzie osadzić ceownik, przestrzeń pomiędzy górną półką oraz środkiem i ścianą wypełnić zaprawą pęczniącą i podklinować. Na końcach ceowników na długości 20cm wykonać podlewkę z zaprawy pęczniącej CX15.

##### **Wieńce**

Na poziomie stropu nad piętrem należy wykonać wieńce opaskowe – górny i dolny – spięte słupkami żelbetowymi co 2.4m. Wieniec dolny należy połączyć ze stalowymi belkami stropowymi. Wieniec o wym. 25x25xm z betonu B20 zbrojone (jak na rysunku) prętami fi12 (AIIIIN) oraz strzemionami fi i fi6 (AI).

##### **Strop**

Nad parterem – apteka

- deska heblowana gr. 32mm– dwukrotnie lakierowana (w łazience oraz kuchni - płyta OSB gr. 22mm oraz płytki terakotowe na kleju wodoodpornym, elastycznym np. SikaBond T8
- podkładka filcowa gr. 20mm
- belka stalowa IPE220 (IPE 240) – belki zabezpieczyć do R60 – malowanie farbami pęczniącymi
- istniejące belki stropowe
- istniejące deskowanie
- istniejący sufit
- sufit podwieszany z płyt g-k na konstrukcji krzyżowej jednopoziomowej z profili CD60 w klasie REI60 mocowany do projektowanych belek stropowych
- gładź gipsowa

Nad piętrem

- deska heblowana gr. 32mm– dwukrotnie lakierowana (w łazience oraz kuchni - płyta OSB gr. 22mm oraz płytki terakotowe na kleju wodoodpornym, elastycznym np. SikaBond T8
- podkładka filcowa gr. 20mm
- belka stalowa IPE220 (HEA220) – górna półkę profilu zabezpieczyć do R60
- wełna granulowana gr. 10cm
- żelbetowe płyty stropowe WPS
- tynk cementowo-wapienny
- gładź gipsowa

Belki stropowe należy montować w wcześniej wykutych gniazdach na podlewce z zaprawy CX15. Do czasu zalania gniazd betonem belki zabezpieczyć przed przesuwaniem. Przed przystąpieniem do zamocowania belek należy wymiar sprawdzić na budowie. Miejsca w których nie będzie można wstawić płyt WPS uzupełnić wylewką żelbetową gr. 8cm – beton B20, zbrojenie główne fi12 (AIII) co 12cm, strzemiona fi6 do 25 (AI)

##### **Sufit poddasza**

- belki drewniane stropowe 8x18cm
- wełna mineralna o gęstości min. 100kg/m<sup>3</sup> gr. 30cm
- paroizolacja
- płyty gipsowo-kartonowe mocowane na profilach sufitowych CD60 i wieszakach w systemie EI30
- gładź gipsowa

##### **Konstrukcja dachu**

Istniejącą konstrukcję dachu wraz z przekryciem należy zdemontować oraz zutylizować. Konstrukcję dachu zaprojektowano jako płatwiowo-jętkową z drewna klasy C30. Główne elementy więźby dachowej są następujące:

- krokwie główne 8x18cm
- krokwie przy lukarnach 12x18cm
- krokwie narożne 18x18cm
- murlata 18x18cm
- płatew 18x18cm
- słupki 15x15cm
- konstrukcja lukarn 12x12cm

Rozstaw krokiew podany jest w części rysunkowej. Większość połączeń wykonano jako ciesielskie. Murlatę połączyć z wieńcem na kotwy stalowe fi 16 co 1,5m. Murlatę odizolować od wieńca papą termo-zgrzewalną. Drewno należy zabezpieczyć biologicznie oraz ogniochronnie impregnatami solnymi.

#### **Pokrycie dachu**

- panele z blachy powlekanej na rąbek stojący „500” gr. min. 0.55mm
- łaty 4x6cm
- kontrłaty 2.5x5cm
- folia wysoceparoprzepuszczalna
- krokwie
- wełna mineralna gr. 30cm
- paroizolacja
- płyty gipsowo-kartonowe mocowane na profilach sufitowych CD60 i wieszakach w systemie EI30
- gładź gipsowa

#### **Remont kominów**

Na istniejących kominach należy uzupełnić tynki oraz zagruntować powierzchnie kominów. Na ścianach kominów wkleić siatkę, a następnie malować farbami elewacyjnymi. Czapki kominów należy pokryć papą termozgrzewalną.

#### **Wykończenie podłóg**

- pokoje, korytarze – deski oheblowane gr. 32mm – dwukrotnie lakierowane
- łazienki, kuchnia – płyta OSB gr. 22mm oraz glazura na kleju wodoodpornym, elastycznym np. Sika-Bond T8

#### **Orynowanie**

- demontaż istniejącego orynnowania, montaż nowych rur spustowych oraz rynien stalowych powlekanych w systemie 125/87.

#### **Stolarka okienna**

Stolarka okienna budynek [A] - stolarka drewniana o wsp. <1.1 W/m<sup>2</sup>K.

Stolarka okienna budynek [B] – stolarka istniejąca PCV oraz wymiana starych okien drewnianych na nowe PCV w kolorze i kształcie nawiązującym do istniejących.

Stolarkę należy wykonać zgodnie z zestawieniem stolarki okiennej. Przed zamówieniem wymiary zweryfikować na budowie oraz uzgodnić z MKZ.

#### **Stolarka drzwiowa**

- drzwi wewnętrzne drewniane płycinowe o szer. 90 cm w świetle ościeżnic. Ościeżnice z MDF obejmujące regulowane
- drzwi wewnętrzne (łazienki) drewniane płycinowe z otworami wentylacyjnymi o szer. 80 cm w świetle ościeżnic. Ościeżnice z MDF obejmujące regulowane
- drzwi na klatkę schodową w klasie EI30 o szer. 90 cm w świetle ościeżnic, drewniane z samozamykaczem ukrytym.
- drzwi zewnętrzne projektowane (budynek [A] – klatka schodowa) drewniane pełne o szer. 120 cm w świetle ościeżnic.
- drzwi zewnętrzne projektowane do apteki – drewniane przeszklone, dwuskrzydłowe o szerokości skrzydła czynnego 90 cm
- drzwi zewnętrzne do klatki schodowej (budynek [B]) – drewniane pełne w klasie EI60
- drzwi zewnętrzne projektowane (wyjście z klatki schodowej [B] od podwórza) jednoskrzydłowe, płaszczowe, stalowe.

Stolarkę należy wykonać zgodnie z zestawieniem stolarki drzwiowej. Przed zamówieniem wymiary zweryfikować na budowie oraz uzgodnić z MKZ.

#### **Parapety**

- demontaż istniejących parapetów oraz montaż nowych parapetów wewnętrznych z konglomeratu

#### **Obróbki blacharskie**

- wymiana obróbek blacharskich i parapetów zewnętrznych - z blachy stalowej powlekanej gr. 0.55mm

**Wyłaz dachowy, elementy wyposażenia dachu**

Na dachu należy zamontować wyłaz dachowy GXL 66x118 oraz ławy i stopnie kominiarskie. W okapie dachu należy zamontować płotki śniegowe.

**Wyłaz na poddasze nieużytkowe**

W suficie na klatce schodowej – budynek [A] – należy wykonać wyłaz (kłapę rewizyjną) o wym. 60x80cm w klasie EI30

**Przejścia instalacyjne**

Wszelkie przejścia instalacji przez ściany oddzielenia ogniowego należy wykonać w klasie ściany.

**IV.7. Instalacja elektryczna**

Projekt obejmuje przebudowę wewnętrznej instalacji elektrycznej budynku [A]. Zasilanie budynku z istniejącego przyłącza. W klatce schodowej przewidziano oświetlenie podstawowe oraz oświetlenie awaryjne. Budynek będzie wyposażony w instalację odgromową. Do instalacji odgromowej należy wykorzystać stalowe pokrycie dachowe jako zwody pionowe, natomiast rury spustowe jako przewody pionowe. Instalację należy wykonać zgodnie z projektami branżowymi.

**IV.8. Instalacja sanitarna**

Projekt obejmuje przebudowę wewnętrznej instalacji wod.-kan oraz c.o. budynku [A]. Zasilanie budynku w wodę z istniejącego przyłącza wodociągowego. Woda ciepła będzie dostarczana z projektowanego węzła ciepłego. Dla zapewnienia prawidłowej pracy instalacji zaprojektowano przewód ciepłej wody cyrkulacyjnej. Ścieki sanitarne z całego budynku odprowadzane będą do sieci kanalizacji ogólnospławnej poprzez istniejące przyłącze kanalizacji. Instalację należy wykonać zgodnie z projektami branżowymi.

**IV.9. Węzeł ciepły**

W piwnicy budynku [A] zaprojektowano węzeł ciepły dwufunkcyjny (c.o + c.w.u.). Projektowany węzeł będzie zasilac w ciepło cały budynek. Źródłem ciepła będzie miejska sieć wysokoparametrowa. Czynnik grzewczy dostarczany będzie do węzła ciepłego za pomocą przyłącza ciepłego – przyłącze to nie jest przedmiotem niniejszego opracowania.

Węzeł ciepły należy wykonać zgodnie z projektami branżowymi.

**IV.10. Charakterystyka energetyczna budynku**

Zgodnie z Ustawą – Prawo budowlane (Dz. U. Z dn. 7 lipca 1994r z póź. zmianami) art. 5.1 ust. 7 budynki podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, nie podlegają ocenie charakterystyki energetycznej.

**IV.11. Analiza możliwości racjonalnego wykorzystania, o ile są dostępne techniczne, środowiskowe i ekonomiczne możliwości, wysokoefektywnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło .**

Przedmiotowy budynek znajduje się w ścisłej zabudowie śródmiejskiej.

#### IV.12. Ochrona ppoż obiektu

Zakres opracowania obejmuje część A przedmiotowego budynku, która to będzie podlegać przebudowie i nadbudowie. Budynek A stanowi odrębną strefę pożarową wydzieloną od budynku B ścianą oddzielenia ppoż REI120.

Ze względu na brak technicznych możliwości spełnienia wprost wymagań ochrony przeciwpożarowej stawianych tego typu budynkom, konieczne stało się określenie w trybie § 2 ust. 3A rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.) rozwiązań zamiennych zapewniających w inny sposób, niż to określono w przepisach, odpowiedni poziom bezpieczeństwa pożarowego. W tym celu sporządzono ekspertyzę techniczną stanu ochrony przeciwpożarowej w trybie § 2 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.). Mazowiecki Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej postanowieniem znak WZ.5595/352/12 z dn. 16.10.2012r., po rozpatrzeniu w/w ekspertyzy wyraził zgodę na spełnienie wymagań w zakresie bezpieczeństwa w inny sposób niż określono w przepisach techniczno-budowlanych dla przedmiotowego budynku. Parametry budynku dla określenia warunków ochrony przeciwpożarowej.

##### Powierzchnia, wysokość i liczba kondygnacji:

Budynek usługowo-mieszkalny, niski (11,90m).

Powierzchnia użytkowa części[A] stanowiącej jedną strefę pożarową wynosi 511,28m<sup>2</sup>.

##### Odległość od obiektów sąsiadujących:

Budynek [A] przylega bezpośrednio do budynku [B] i są one oddzielone ścianą oddzielenia przeciwpożarowego w klasie REI 120. Budynek [B] jest budynkiem wyższym zaś jego ściana wychodząca ponad dach budynku [A] jest murowana, pełna, bez otworów i spełnia wymagania ściany oddzielenia ppoż REI120.

W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowany jest, ścianą pełną bez otworów w stronę przedmiotowego budynku spełniająca warunek klasy REI120, parterowy budynek usługowy.

W/w budynki wraz z komórkami lokatorskimi, posiadają wspólnie użytkowane podwórko, które jest własnością Gminy Płock.

##### Parametry pożarowe występujących substancji palnych:

W budynku nie będą stosowane do wykończenia wnętrz materiały łatwo zapalne, których produkty rozkładu termicznego są toksyczne lub intensywnie dymiące.

##### Przewidywana gęstość obciążenia ogniowego:

Przyjęto, że gęstość obciążenia ogniowego w piwnicach nie przekracza 1000 MJ/m<sup>2</sup>

##### Kategoria zagrożenia ludzi, przewidywana liczba osób na każdej kondygnacji i w poszczególnych pomieszczeniach:

Budynek został zakwalifikowany do kategorii zagrożenia ludzi ZLIII i ZL IV

##### Ocena zagrożenia wybuchem pomieszczeń oraz przestrzeni zewnętrznych:

W budynku nie ma pomieszczeń zagrożonych wybuchem.

##### Podział obiektu na strefy pożarowe:

Budynek [A] w chwili obecnej połączony jest na parterze i piętrze z sąsiednim trzykondygnacyjnym budynkiem [B] z poddaszem użytkowym (o podobnej funkcji). W ramach przebudowy zaprojektowano drzwi przeciwpożarowe EI60 na parterze oraz ścianę oddzielenia ppoż (zamurowanie istniejących drzwi) REI 120 na piętrze. Ściana oddzielenia ppoż pomiędzy budynkiem A i B jest murowana o gr. >24cm. W ścianie zewnętrznej od strony podwórza nie jest zachowany pas szerokości 2m, między oknami lub drzwiami po dojściu, po dojściu ściany oddzielenia przeciwpożarowego do ściany zewnętrznej budynku. Na tę okoliczność uzyskano odstępstwo. Przedmiotowa część budynku [A] jest oddzielona od budynku łącznika „C” ścianą oddzielenia ppoż. spełniającą klasę odporności ogniowej REI120. Otwór drzwiowy na granicy budynku zamykany jest drzwiami w klasie odporności ogniowej EI60 z samozamykaczem. Stropodach żelbetowy zapewnia klasę odporności ogniowej REI60. Na poziomie parteru nie ma otworu w odległości 4m ścian zewnętrznych w.w. Budynków stykających się z sobą pod kątem 90°. Wielkość strefy pożarowej wynosi 511,28m<sup>2</sup> (z piwnicą) przy dopuszczalnej 8000 m<sup>2</sup>. Wymaganą klasą odporności pożarowej dla tej strefy pożarowej jest klasa „C”

##### Elementami oddzielenia przeciwpożarowego pomiędzy strefami pożarowymi są:

- ściany oddzielenia przeciwpożarowego pomiędzy strefami pożarowymi – murowane.
- przepusty instalacyjne przechodzące przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego wykonać w klasie odporności ogniowej oddzielenia.
- Pomędzy strefami pożarowymi występuje następująca klasa odporności ogniowej oddzielenia: - pomiędzy budynkami [A] i [B] - REI 120, - klatka schodowa - REI60

##### Pomieszczenia wydzielone pożarowo:

W budynku nie znajdują się pomieszczenia wydzielone pożarowo.

Klasa odporności pożarowej budynku oraz klasa odporności ogniowej i stopień rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych.

Wymaganą klasą odporności pożarowej dla przebudowywanego budynku jest klasa „C” odporności pożarowej.

Odporność ogniowa poszczególnych elementów budynku jest spełniona:

- główna konstrukcja nośna R60
- stropy REI60 (elementy stalowe stropu piwnicy zabezpieczone poprzez otynkowanie do R60)
- ściany zewnętrzne EI30
- ściany wewnętrzne EI30
- konstrukcja dachu R15 (drewniana zabezpieczona do NRO, wydzielenie poddasza przeznaczonego na cele mieszkalne obudową w systemie lekkiej zabudowy EI30)
- przekrycie dachu REI15 (NRO)

Warunki ewakuacji, oświetlenie awaryjne (bezpieczeństwa i ewakuacyjne) oraz przeszkodowe:

W przedmiotowym budynku znajduje się jedna klatka schodowa. Z uwagi na uwarunkowania techniczne nie mam możliwości dostosowania istniejącej klatki schodowej do obowiązujących przepisów. Szerokości biegów i spoczników są mniejsze od wymaganych tj. poniżej 120cm w przypadku schodów i 150cm w przypadku spoczników oraz wysokość stopni w dwóch ostatnich biegach z piętra na poddasze mają wysokość większą niż 17,5cm. Zwiększenie szerokości biegów i spoczników wiązałoby się z naruszeniem ścian konstrukcyjnych, a co za tym idzie zaburzeniem statyki budynku oraz dużymi nakładami finansowymi. W związku z powyższym uzyskano odstępstwo od obowiązujących przepisów pod warunkiem: - drzwi do mieszkań na klatkę schodową wykonać szerokości 90cm w klasie EI30, otwierane do wewnątrz mieszkań, - wyposażyć klatkę schodową w awaryjne oświetlenie ewakuacyjne, czas działania światła 60 min, natężenie 1 lx. Oba te warunki zostały spełnione. Ponadto drzwi zewnętrzne z klatki schodowej na zewnątrz budynku zaprojektowano o szerokości 120cm w świetle otworu.

Długość dojścia przy jednym dojściu z mieszkania na poddaszu do wyjścia na zewnątrz budynku wynosi 25m – dopuszczalne 30 m.

Wewnętrzna instalacja hydrantowa

Wewnętrzna instalacja hydrantowa nie jest wymagana przepisami

Przeciwpożarowy wyłącznik prądu

Przeciwpożarowy wyłącznik prądu znajduje się przy wejściu głównym w klatce schodowej.

Oświetlenie ewakuacyjne:

W klatce schodowej zaprojektowano awaryjne oświetlenie ewakuacyjne – w ramach rozwiązania zamiennego.

Ochrona odgromowa

Ochrona odgromowa, zwykła, budynku winna odpowiadać warunkom określonym w PN-89/E-05003/02 Ochrona odgromowa obiektów budowlanych. Ochrona podstawowa.

Gaśnice

Część usługowa (apteka) wymaga wyposażenia w gaśnice typu ABC – 1 gaśnica GP-4

System sygnalizacji pożaru w garażu

System sygnalizacji pożaru nie jest wymagana przepisami

System oddymiania grawitacyjnego

brak

Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru:

Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru w ilości 10 dm<sup>3</sup>/s zapewnia hydrant zlokalizowany od chronionego budynku w odł. ok. 30 (rys. 1). Źródłem zaopatrzenia w wodę jest zewnętrzna sieć hydrantowa.

Drogi pożarowe

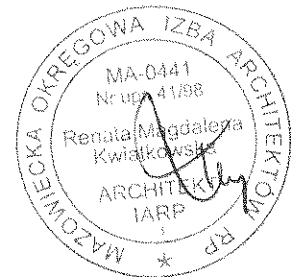
Dla budynku nie wymaga się doprowadzenia drogi pożarowej.



## V. UWAGI KOŃCOWE

Wykonawstwo robót budowlanych realizowane być musi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz BHP, przy czym stosować się należy do wszystkich uznanych reguł sztuki budowlanej, a całość realizacji odpowiadać musi najnowszemu poziomowi techniki budowlanej.

Wymienione w dokumentacji projektowej urządzenia i materiały odniesione do konkretnych producentów jak również nazwy firm dostawców i producentów należy traktować jako służące do określenia parametrów przedmiotu zamówienia poprzez podanie oczekiwanego standardu. Dopuszczalne jest zastosowanie urządzeń i materiałów równoważnych pochodzących od innych wytwórców z zastrzeżeniem, że nie będą one jakościowo gorsze od wskazanych w projekcie oraz, że zagwarantują dotrzymanie tych samych lub lepszych parametrów technicznych oraz będą posiadać wszystkie niezbędne atesty i dopuszczenia do stosowania. W przypadku zastosowania innych niż podane w dokumentacji projektowej urządzeń, materiałów i technologii wykonawca przedmiotu zamówienia odpowiadać będzie za ich dobór, a zakresie jego obowiązków znajdować się będzie ewentualna weryfikacja dokumentacji projektowej dokonana na własny koszt. W przypadku, gdy w trakcie budowy Zamawiający uzna, że przewidziany w ofercie wyrób czy urządzenie nie spełnia parametrów technicznych lub standardów jakościowych przewidzianych w dokumentacji, Wykonawca zastosuje elementy zgodnie z dokumentacją projektową.



mgr inż. Andrzej Lisowski  
Upr. bud. Nr MA.2007.0000000007  
do wykonywania czynności  
w specjalności: architektura budowlana

mgr inż. Wiesława Brykula  
upr. bud. Nr MA.2007.0000000006  
w specj. konstr. budowl.

## VI. INFORMACJA DOTYCZĄCA PLANU BIOZ

### TEMAT:

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany przebudowy i nadbudowy budynku usługowo-mieszkalnego - część [A] oraz remont elewacji całego budynku część [A] i [B] zlokalizowanego w Płocku przy ul. Nowy Rynek 2.

### **Inwestor**

Wspólnota Mieszkaniowa budynku Nowy Rynek 2  
Płock, Nowy Rynek 2

### **Adres Inwestycji**

Płock, ul. Nowy Rynek 2, dz. nr 278/1

### JEDNOSTKA PROJEKTOWA:

PPU KST WIESŁAW BRYKAŁA  
09-401 PŁOCK, UL. OKOPOWA 26/1  
tel. 512 158 601

### PROJEKTANT:

mgr inż. Wiesław Brykała upr. nr MAZ/0360/POOK/06  
Płock, ul. Okopowa 26/1

