

Nr projektu: A-05.2011.01

egz. 1.

- PROJEKT ARCHITEKTONICZNO- BUDOWLANY -

**REMONT WITRYN SKLEPOWYCH
WRAZ Z PRZEBUDOWĄ WEJŚĆ DO LOKALI
W PASAŻU HANDLOWYM
w budynku mieszkalno-usługowym
przy ul. Śniadeckiego 23-39 w Oświęcimiu
(dz. ewid. nr 2006/199, 2006/849)**

Zeszyt 3. Konstrukcja – ocena stanu technicznego

Inwestor: **Gmina Miasto Oświęcim – Zarząd Budynków Mieszkalnych**
Adres: **ul. Bema 12, 32-602 Oświęcim**
Obiekt: **Budynek mieszkalno-usługowy**
Adres: **Oświęcim, ul. Śniadeckiego 23-39**
Jednostka projektowa: **b.design Studio Projektowe Beata Dębowska**
Adres: **ul. M. Kopernika 5/2, 32-602 Oświęcim**

Zespół projektowy:

<u>Funkcja</u>	<u>Projektant</u>	<u>Nr uprawnień</u>	<u>Podpis</u>
Opracowanie:	mgr inż. arch. Beata Dębowska	MPOIA/071/2008	
Sprawdzający:	mgr inż. arch Arkadiusz Lubarda	MPOIA/015/2007	

Oświęcim, listopad 2011 roku

1. Spis treści:

1. Spis treści:	2
2. Podstawa opracowania.....	3
3. Przedmiot i zakres opracowania:.....	3
3.1. Przedmiot opracowania.....	3
3.2. Zakres opracowania.....	3
4. Opis stanu istniejącego.....	3
4.1. Lokalizacja.....	3
4.2. Stan istniejący zagospodarowania terenu.....	3
4.3. Stan prawny terenu.....	4
4.4. Dostępność komunikacyjna.....	4
4.5. Istniejące uzbrojenie terenu.....	4
4.6. Informacje o ochronie konserwatorskiej.....	4
4.7. Informacje o ochronie środowiska naturalnego i przyrodniczego.....	4
4.8. Wpływ eksploatacji górniczej.....	4
4.9. Przeznaczenie terenu w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego.....	4
5. Opis stanu istniejącego elewacji.....	4
6. Opis proponowanych rozwiązań.....	5
6.1. Założenia wyjściowe do projektowania.....	5
6.2. Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne.....	6
6.3. Przyjęta technologia wymiany witryn, remontu i przebudowy ścian.....	6
6.4. Parametry termiczne przegród.....	8
6.5. Zagadnienia ochrony pożarowej.....	8
6.6. Planowany tryb realizacji zamierzenia.....	8
6.7. Harmonogram robót remontowo-budowlanych.....	8
7. Uwagi końcowe.....	8
7.1. Warunki realizacji zamierzenia.....	8
7.2. Bezpieczeństwo użytkowania obiektu.....	9
7.3. Warunki prowadzenia robót.....	9
7.4. Warunki gwarancji jakości rozwiązań projektowych i ochrony praw autorskich.....	9

2.Podstawa opracowania.

- 1.Umowa o wykonanie prac projektowych
- 2.Wytyczne otrzymane od inwestora
- 3.Wizja i inwentaryzacja przeprowadzone w terenie
- 4.Projekt koncepcyjny wymiany witryn z 2009 roku
- 5.Normy i przepisy obowiązujące w budownictwie.

3.Przedmiot i zakres opracowania:

3.1.Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany remontu witryn sklepowych wraz z przebudową wejść do lokali we wschodniej elewacji pasażu handlowego w budynku mieszkalno-usługowym przy ul. Śniadeckiego 23-39 w Oświęcimiu.

3.2.Zakres opracowania.

Projekt obejmuje podstawowe rozwiązania techniczno-budowlane związane z wymianą ślusarki okiennej i drzwiowej wraz z przebudową wejść do lokali handlowych w elewacji wschodniej budynku, bez ingerencji w układ konstrukcji istniejącego obiektu, w zakresie problematyki określonej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 3 lipca 2003 r w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. nr 120, poz. 1133 z późn. zm.) – jako podstawy wystąpienia o pozwolenie na budowę, z rozszerzeniem o detale wykonawcze remontowanych elementów.

4.Opis stanu istniejącego

4.1.Lokalizacja.

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest na działkach nr pgr 2006/199 i 2006/849. Obiekt położony jest w centrum osiedla, przy jednej z głównych ulic w sąsiedztwie Oświęcimskiego Centrum Kultury oraz Kościoła pw. św. Maksymiliana Marii Kolbego.

4.2.Stan istniejący zagospodarowania terenu.

Zabudowę działki stanowi pięciokondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w partii. Od strony wschodniej budynek przylega do głównego ciągu pieszego biegnącego wzdłuż ul. Śniadeckiego, od zachodniej znajdują się wejścia do klatek schodowych oraz dojazd do zapleczy lokali pasażu.

Teren lokalizacji jest płaski.

Nie przewiduje się jakichkolwiek zmian w zagospodarowaniu terenu wokół budynku.

4.3.Stan prawny terenu.

Teren i obiekt pozostają we władaniu inwestora.

4.4.Dostępność komunikacyjna.

Dojazd i dojście do zapleczy lokali handlowych oraz części mieszkalnej budynku prowadzi od strony zachodniej z bezpośrednim wjazdem na plac manewrowo-parkingowy przed obiektem. Dostęp dla klientów do lokali użytkowych od strony wschodniej wzdłuż szerokiego chodnika.

4.5.Istniejące uzbrojenie terenu.

W obszarze objętym opracowaniem nie występują sieci uzbrojenia terenu, należące do zarządców zewnętrznych.

Projektowane roboty budowlane, nie kolidują z istniejącym uzbrojeniem terenu i nie wymagają wykonania dodatkowych zabezpieczeń i przebudowy elementów uzbrojenia.

4.6.Informacje o ochronie konserwatorskiej.

Teren lokalizacji nie jest położony w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej.

4.7.Informacje o ochronie środowiska naturalnego i przyrodniczego.

Teren lokalizacji nie znajduje się w strefie krajobrazu chronionego jak również obszarów objętych programem Natura 2000. Projektowany zakres robót remontowych nie zmienia oddziaływania obiektu na otoczenie.

4.8.Wpływ eksploatacji górniczej.

Teren lokalizacji nie znajduje się na terenach wpływu eksploatacji górniczej, w strefie zjawisk sejsmicznych, a także w terenach zagrożonych osuwaniem się gruntu.

4.9.Przeznaczenie terenu w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego

W/w działki objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla większości obszaru miasta Oświęcimia w granicach administracyjnych, zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Oświęcim nr X/138/11 z dnia 29 czerwca 2011r.

Planowana inwestycja zlokalizowana w jednostce strukturalnej o symbolu 2B - 6MW – o podstawowym przeznaczeniu - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dodatkową funkcją usług nieuciążliwych - jest zgodna z warunkami zawartymi w wyżej wymienionej uchwale.

5.Opis stanu istniejącego elewacji.

Przedmiotowy budynek został wybudowany w latach 60-tych XX wieku, jako obiekt mieszkalny z funkcją handlowo-usługową w poziomie parteru, pięciokondygnacyjny, w północnej części parterowy, pod-

piwniczny, wzniesiony w technologii tradycyjnej, z konstrukcją główną w postaci ścian murowanych z cegły gr. 40cm, stropów z płyt kanałowych o rozpiętości ponad 6,0m, opartych w poziomie parteru na ścianach oraz od strony witryn na żelbetowych belkach podpartych słupami o średnicy 55cm. Nad wysuniętą poza lico budynku witryną zewnętrzną przewieszono zostało zadaszenie o konstrukcji żelbetowej. W 2009 roku rozpoczęto gruntowny remont elewacji budynku i do chwili obecnej wykonano już większość prac, poza parterem elewacji wschodniej.

Elewacja wschodnia w poziomie parteru posiada charakterystyczny dla pasażu, długi na ponad 120m ciąg przeszkleń przekryty przewieszonym zadaszaniem. Przy wejściach do lokali znajdują się wewnętrzne wiatrołapy (w większości lokali drzwi wewnętrzne zostały zdemonstrowane). W części północnej w lokalu restauracji witryny zostały zaprojektowane w skośnym układzie. Ślusarka witryn oraz przyległych do wejść wiatrołapów wykonana została z profili stalowych 4x4cm z pojedynczym szkleniem, wysokość witryn 262cm, podział pół co 100-220cm. Pod oknami znajdują się głębokie na ponad 110cm parapety betonowe pod którymi rozlokowano grzejniki centralnego ogrzewania.

Dokonane podczas inwentaryzacji oględziny pozwalają stwierdzić zły stan istniejącej stalowej ślusarki witryn, w większości nie remontowanych od ponad 50-u lat. Tylko w dwóch lokalach wymieniono przeszklenia na aluminiowe, jednak ich konstrukcja i odmienna od planowanej kolorystyka zmuszają do wymiany na nowe, dla ujednolicenia całego ciągu witryn pasażu.

Tynki elewacji zewnętrznej, zwłaszcza w obszarze cokołu, są mocno spękane. Przeznaczono je w całości do skucia.

Należy również zwrócić uwagę na zły stan techniczny zadaszania pasażu. Liczne zacieki pojawiające się na ścianach wynikają z nieszczelności pokrycia lub też z niewłaściwego odpływu deszczówki z zagrożonego zadaszania. Konieczny jest remont pokrycia daszku przed przystąpieniem do prac związanych z wymianą ślusarki witryn. Te elementy nie zostały jednak objęte zleceniem i nie wchodzi w skład nin. opracowania.

6.Opis proponowanych rozwiązań.

6.1.Założenia wyjściowe do projektowania.

Zgodnie z zamierzeniem inwestora podstawowym założeniem projektu jest remont oraz przebudowa elewacji istniejącego pasażu handlowego, polegająca na wymianie witryn stalowych na aluminiowe wraz z ociepleniem ścian i przebudową wejść do lokali (bez ingerencji w układ konstrukcyjny obiektu). Projekt swym zakresem ogranicza się do zmian jedynie w elewacji frontowej pasażu, a projektowane zmiany nie wychodzą poza obrys istniejącego budynku.

W chwili obecnej większość witryn lokali handlowych pozostaje w niezmięnionej formie od przeszło pięćdziesięciu lat. Proponowane rozwiązania, głównie poprzez użyte materiały i formę architektoniczną pomogą stworzyć zharmonizowaną z otoczeniem elewację, w której można będzie doszu-

kać się nawiązań do architektury sąsiadującego z budynkiem kościoła czy Centrum Kultury. Nowoczesny wygląd pasażu wprowadzi w istniejącą tkankę nową jakość architektury, podnosząc jednocześnie jej walory.

6.2.Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne.

Projektowana przebudowa elewacji nie zakłada zmian w układzie funkcjonalno-przestrzennym obiektu. Projektowane wejścia usytuowane zostaną w miejscach istniejących wejść.

6.3.Przyjęta technologia wymiany witryn, remontu i przebudowy ścian

a) Witryny lokali użytkowych

Demontaż istniejących stalowych witryn obejmuje wszystkie przeszklenia wschodniej elewacji wraz z połączonymi z nimi wewnętrznymi wiatrołapami. Rozszklenie istniejącej ślusarki zgodnie z wytycznymi zawartymi w Specyfikacji Technicznej.

Witryny lokali użytkowych pasażu, zaprojektowano jako przeszklenia z profili ocieplonych, w systemie MB-60, szklone zestawami zespolonymi. W przeszkleniach stałych zewnętrznych: szyba zewnętrzna, hartowana, antywłamaniowa P4; szyba wewnętrzna – P1; drzwi wejściowe do lokali szyba zewnętrzna, hartowana, antywłamaniowa P4; szyba wewnętrzna – P2. Profile aluminiowe malowane metodą proszkową na kolor RAL7016. Ścianki oddzielające lokale przy witrynach zaprojektowano jako ogniowe z podwójnych płyt GKF 12,5mm na stalowym ruszcie 50mm z wypełnieniem z wełny mineralnej.

W projekcie założono maksymalne uporządkowanie rytmu pól i pionowych profili witryn. Ze względu na głębokie wewnętrzne parapety (60 i 112cm) starano się nie zmieniać miejsc wejść do lokali. W kilku przypadkach było to jednak konieczne, w związku z czym niezbędne jest skucie fragmentów ścian cokołu oraz parapetów. Należy podmurować przycinane parapety ścianką wsporczą gr. 12 cm z cegły lub bloczków gazobetonowych. Szczegóły układów przeszkleń i podstawowe wymiary podano w części rysunkowej na zestawieniu ślusarki.

Kolor ślusarki zostanie potwierdzony na budowie w ramach nadzoru autorskiego.

UWAGA: Przed zamówieniem ślusarki należy sprawdzić wymiary otworów w naturze. Układ przeszkleń należy rozmiarzać od spodu zadaszenia w dół, gdyż poziom wejść do lokali oraz ukształtowanie przyległego terenu jest zmienne. Tak samo tyczy się to projektowanych portali wejściowych, gdzie ewentualną różnicę wysokości należy skorygować wysokością drzwi, tak aby nadproże klinierowe tworzyło równą linię w całej elewacji.

Wszystkie zmiany należy uzgadniać z projektantem w ramach nadzoru autorskiego.

b) Elementy murowane

Wejścia do lokali - Projektuje się je jako wolnostojące murowane portale, posadowione po skuciu warstw posadzkowych na ścianie fundamentowej na warstwie izolacji z papy, wykonane jako ściany warstwowe: konstrukcja z bloczków gazobetonowych gr. 24cm z nadprożami typowymi L-19, tynkowanymi i malowanymi dwukrotnie farbą. Wykończenie od zewnątrz stanowi cegła klinkierowa gr.12cm, montowana na kotwach dł. 30cm, z wkładką termiczną ze styropianu 10cm. Cegła klinkierowa szczelinowa CRH Classic, lub podobna kształtem i barwą. Wybór cegły należy uzgodnić z projektantem.

Każdy portal wejściowy należy usztywnić przy pomocy dwóch słupków 40x40x4mm mocowanych do nadproża portalu i do żelbetowej płyty zadaszenia (zgodnie z rysunkiem A-09).

Ściany istniejące - zgodnie z założeniami wyjściowymi – ocieplenie ścian budynku płytami styropianowymi z wykończeniem tynkiem akrylowym w systemie elewacyjnym BAUMIT (takim samym w jakim została wykończona pozostała część budynku).

Uwzględniając konstrukcję ścian istniejących – przyjęto grubość warstwy izolacyjnej 5-10 cm, co zgodnie z przedstawionymi poniżej wynikami obliczeń izolacyjności przegród, pozwala na uzyskanie współczynników przenikalności cieplnej U poniżej określonych w rozporządzeniu.

Cokół elewacji – ze względu na zły stan warstw tynkowych, zakłada się skucie lastrykowych tynków na całej wschodniej elewacji budynku. Po wyrównaniu muru warstwą cementową należy docieplić mur podobnie jak ściany (patrz punkt wyżej). Możliwa jest zamiana tynku cokołu na mozaikowy, po wcześniejszym uzgodnieniu z projektantem.

Parapety – w lokalach 1-14 nie przewiduje się montażu parapetów zewnętrznych przy wymienianych witrynach. Nie zachodzi taka potrzeba, ponieważ ściana jest osłonięta głębokim na ponad 110cm istniejącym zadaszeniem. W lokalu nr 15 projektuje się parapety ceramiczne klinkierowe w kolorze grafitowym o łącznej głębokości 21cm.

Parapety wewnętrzne – istniejące betonowe wykończone lastrykiem. W miejscach skuć istniejące parapety należy podeprzeć ścianką murowaną z cegły lub z bloczków gazobetonowych gr 12cm.

Kolorystykę cokołów i remontowanych ścian należy ustalić z projektantem na placu budowy.

Przy późniejszych pracach związanych z przebudową nawierzchni należy docieplić fundament cokołu do głębokości 1.0m poniżej terenu.

Wejścia do lokali nr 5 i 12 – należy skuć betonowe obramowanie istniejących portali wejściowych, następnie obniżyć wejścia poprzez zamocowanie belki nadprożowej typu L-19. Ścianę zewnętrzną docieplić styropianem 10cm i wykończyć tynkiem akrylowym.

Podesty wejściowe – lokale posiadają istniejące podesty wejściowe z betonowych płyt z zamontowanymi stalowymi wycieraczkami. Płyty należy skorygować poprzez skucie bądź dolanie fragmentów tak by znajdowały się bezpośrednio przed portalami wejściowymi. Wycieraczki stalowe należy zdemonstrować. Docelowo, przy przebudowie nawierzchni chodnika zaleca się całkowitą likwidację płyt i wyrównanie powierzchni.

6.4. Parametry termiczne przegród

Wyliczenia na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dn. 12.04.2002 (Dz. Ust. z 15.06.2002) z późn. zmianami.

Obliczone wartości współczynnika przenikania ciepła $U_k(\max)$ [$W/(m^2 \times K)$] dla przegród:

Przegroda	Wyliczona wartość	Wartość określona w rozporządzeniu
Ściana zewnętrzna warstwowa (portal)	0,28	0,3
Ściana zewnętrzna istniejąca (ocieplona)	0,29	0,3
Przeszklenia (wartość dla całego zestawu)	1,6	1,8
Przeszklenia (drzwi wejściowe do lokali)	1,1	2,6

6.5. Zagadnienia ochrony pożarowej.

Uwzględniając postanowienia obowiązujących przepisów – z uwagi na charakter użytkowania – obiekt zaliczono do **kategorii zagrożenia ludzi ZL III** (część usługowa) i **ZL IV** (część mieszkalna).

Konstrukcja budynku powinna spełniać wymagania klasy „B” **odporności pożarowej** i jego elementy spełniają ten warunek w zakresie klasy odporności ogniowej i stopnia rozprzestrzeniania się ognia.

Prace związane z wymianą witryn oraz przebudową wejść nie zmieniają warunków bezpieczeństwa pożarowego obiektu. Ścianki oddzielające lokale przy witrynach zaprojektowano jako ogniowe z podwójnych płyt GKF 12,5mm na stalowym ruszcie 50mm z wypełnieniem z wełny mineralnej.

6.6. Planowany tryb realizacji zamierzenia.

Prace związane z wymianą witryn oraz remontem elewacji pasażu przewidziano do realizacji jednoetapowej.

6.7. Harmonogram robót remontowo-budowlanych.

Szczegółowy harmonogram wraz z kolejnością wykonywanych prac znajduje się w opisie do planu BIOZ.

7. Uwagi końcowe.

7.1. Warunki realizacji zamierzenia

Zgodnie z obowiązującymi przepisami – planowana inwestycja wymaga uzyskania stosownych decyzji administracyjnych dotyczących pozwolenia na budowę.

7.2. Bezpieczeństwo użytkowania obiektu

- Przedstawione w projekcie rozwiązania techniczno-materiałowe zapewniają wymagane przepisami warunki BHP i ergonomii użytkowania obiektu. Rozwiązania te zapewniają zgodność z wymaganiami przepisów zawartych w rozporządzeniu MPiPS z dnia 26 września 1997 r w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. Nr 129, poz. 844)
- Wszystkie wyroby zastosowane w realizacji inwestycji powinny posiadać aktualne świadectwa lub certyfikaty dopuszczenia do stosowania, a wyroby ujęte w wykazie stanowiącym załącznik do rozporządzenia RM z dnia 9 listopada 1999 r (Dz. U. Nr 5 z 2000 r, poz. 53) – certyfikaty na znak bezpieczeństwa „B” lub sporządzone przez producenta deklaracje zgodności.

7.3. Warunki prowadzenia robót

Wszystkie roboty budowlano-montażowe i instalacyjne należy prowadzić pod kierownictwem i nadzorem osób posiadających stosowne uprawnienia budowlane do kierowania i nadzorowania robót w poszczególnych branżach - z zachowaniem przepisów:

- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 6 lutego 2003 roku w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. z dn.19.03.2003r. Nr 47 poz.401).
- Warunków technicznych wykonywania i odbioru robót budowlano-montażowych. Tom I, część 1, 2, 3, 4. Budownictwo ogólne. Arkady, Warszawa 1989.
- [Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów](#) (Dz. U. Nr 121 z 11.07.2003 r., poz. 1138) – w zakresie warunków prowadzenia prac pożarowo niebezpiecznych.
- Polskich Norm i zasad wiedzy technicznej.

Uwaga. Prace budowlane związane z wymianą witryn będą prowadzone w bezpośrednim sąsiedztwie głównego ruchliwego deptaka, dlatego wykonawca jest zobowiązany do odpowiedniego zabezpieczenia i oznakowania terenu budowy.

7.4. Warunki gwarancji jakości rozwiązań projektowych i ochrony praw autorskich

Dla zapewnienia właściwej jakości wykonania, standardu wykończenia oraz prawidłowych warunków użytkowych projektowanego obiektu niedopuszczalne są istotne zmiany przyjętych rozwiązań projektowych bez zgody autorów opracowania. Ich samowolne wprowadzenie zwalnia jednostkę projektowania z odpowiedzialności za nieprawidłowe funkcjonowanie obiektu oraz pracę instalacji i urządzeń.

Opracowanie:

arch. Beata Dębowska