

Opis Przedmiotu Zamówienia

OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO Z PODZIAŁEM NA ETAPY	
Obiekt:	PRZEBUDOWA BUDYNKU OŚWIATOWEGO Z DOSTOSOWANIEM POMIESZCZEŃ DO FUNKCJI BIBLIOTEKI I CENTRUM INFORMACJI REGIONALNEJ
Inwestor:	Gmina Mieleszyn Mieleszyn 23, 62-212 Mieleszyn
Lokalizacja:	Mieleszyn, dz. nr 210, ark. 2, Gm. Mieleszyn

1. Przedmiot budowy:

Zamierzenie budowlane dotyczy przebudowy budynku oświatowego. Budynek obecnie nieużytkowany. Planuje się jego remont i niewielką przebudowę w celu przywrócenia mu ponownie funkcji oświatowej – Biblioteki publicznej i Centrum Informacji Regionalnej.

2. Program użytkowy:

Przedmiotowy budynek o funkcji oświatowej stanowi w większości obiekt dwukondygnacyjny z częściowym podpiwniczeniem bez poddasza użytkowego. Budynek ze zróżnicowanym dachem o kącie nachylenia połaci 18°, 10° i 4°, kryty papą. Budynek zaprojektowany w jednej strefie pożarowej zakwalifikowanej do kategorii ZL III (część parteru i I piętra) natomiast część podpiwniczona PM.

Budynek posiada dwa wejścia zewnętrzne do części oświatowej oraz jedno do części podpiwniczonej:

- główne wejście zaprojektowane zostało z możliwością korzystania przez osoby o ograniczonych możliwościach poruszania się (podnośnik przy podejściu wejściowym) oraz wygodne schody wykonane zgodnie z warunkami technicznymi. Projektuje się rozbiórkę wtórnej przybudówki, która powstała na potrzeby funkcjonującego tu jeszcze do niedawna przedszkola. Projektowane zadaszanie nad wejściem wykonane w formie dwuspadowego daszku nawiązuje do wcześniejszej formy wejścia do budynku. Zaprojektowano nowe schody obłożone płytami kamiennymi i nową poręcz.
- Wejście boczne w przybudówce od strony południowej, również zostanie przebudowane zgodnie z warunkami technicznymi. Zaprojektowano nowe schody obłożone płytami kamiennymi, wydłużono podest przed wejściem i zaprojektowano nową balustradę stalową.
- Wejście do piwnicy: z uwagi na utrudnioną możliwość korzystania z istniejącego zejścia, zaprojektowano nowe zejście do piwnicy z wykorzystaniem istniejącego nadproża okiennego. Istniejącą przybudówkę planuje się rozebrać a miejsce po rozbiórce po przemurowaniu należy uzupełnić kamienną podmurówką w nawiązaniu do istniejącej.

W części parterowej licząc od strony wejścia głównego zaprojektowano wiatrołap z przejściem do toalety z możliwością, której mogą również korzystać osoby niepełnosprawne, dalej przejście do sali głównej biblioteki, w której znajduje się informatorium i wypożyczalnia. Przestrzeń ta została powiększona przez rozebranie części wypełnień stropu i desek z pozostawieniem elementów konstrukcyjnych tj. belek stalowych podtrzymujących strop oraz belek drewnianych, tym samym otworzy się w tej części pomieszczenia przestrzeń na widok całej konstrukcji dachu budynku. Należy uzupełnić elementy więźby dachowej (zastrzały) w miejscach wskazanych na rysunkach.

Z sali głównej biblioteki nazwanej wypożyczalnią wykorzystano istniejące przejście do pomieszczenia czytelnia, gdzie zlokalizowano stanowiska komputerowe. W tej części przemurowano otwór drzwiowy prowadzący na klatkę schodową oraz małe okienko - dawna wydawka posiłków w przedszkolu.

Z wiatrołapu dostępna jest również sala, do której prowadzą dwa wejścia, to z frontu aby umożliwić osobom o ograniczonych możliwościach poruszania się dostęp do tej części budynku oraz dostęp z wejścia bocznego od strony południowej przybudówki. W sali tej będzie mogło przebywać około 24-30 osób. W części południowej przybudówki zaplanowano toaletę oraz pom. socjalne z którego będą mogli korzystać użytkownicy budynku.

W miejscu istniejącej klatki schodowej, która była нефункционална z uwagi na niewygodne schody zabiegowe (nie zgodne z obowiązującymi przepisami) zaprojektowano nową klatkę schodową prowadzącą na piętro oraz do piwnicy budynku.

Nowa klatka schodowa wykonana w konstrukcji żelbetowej prowadzi na piętro budynku, gdzie zlokalizowana jest sala na 24-30 osób z zapleczem socjalnym oraz pom. techniczne na poddaszu nieużytkowym nad toaletą i częściowo salą biblioteki. Pomieszczenie przeznaczone jest do lokalizacji centrali wentylacyjnej.

Z klatki schodowej dostępny będzie wyłaz strychowy ze schodami technicznymi na poddasze nieużytkowe z którego to poddasza nieużytkowego będzie wyłaz dachowy.

3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna budynku:

Budynek dawnego dworu wzniesiony na planie prostokąta, dwukondygnacyjny, w części południowej podpiwniczony. Obiekt murowany z cegły pełnej, na kamiennej podmurówce, z niewielką przybudówką od strony południowej i późniejszą dobudowaną parterową częścią z poddaszem nieużytkowym od północy.

Budynek pozostaje w tej samej formie architektonicznej, bez zmiany jego gabarytów i kubatury. Zmiana kubatury może wynikać tylko z faktu docieplenia dachu nad przybudówkami od zewnątrz oraz rozbiórki wtórnego wejścia do części głównej budynku oraz zejścia do piwnicy. Strop nad I piętrzem wraz z konstrukcją dachu podlega całkowitej wymianie z uwagi na bardzo zły stan techniczny określony w ekspertyzie budowlanej wykonanej w styczniu 2024 r.

Więźba dachowa nad niższymi częściami przybudówek nie została w trakcie inwentaryzacji całkowicie odkryta, dlatego trudno stwierdzić jej stan techniczny na całym dachu budynku. Kierownik budowy będzie zobowiązany do jej oceny na etapie realizacji robót budowlanych. Należy wymienić uszkodzone elementy więźby po dokonanych odkrywkach, które nie spełniają parametrów wytrzymałościowych konstrukcji. Należy skonsultować z projektantem ewentualną wymianę tych elementów.

Budynek został docieplony od wewnątrz z uwag na brak możliwości ocieplenia ścian ceglanych od zewnątrz.

W elewacjach odtworzono nadproża i okna wcześniej przebudowane oraz wymieniono całą zewnętrzną stolarkę okienną i drzwiową. Należy odtworzyć i naprawić ceglane nadproża i uzupełnić ubytki w elewacji. Pęknięcia należy zszyc zgodnie z programem prac konserwatorskich.

Drzwi wewnętrzne należy częściowo odrestaurować zgodnie z projektem, wykonać nowe okucia a w pozostałej części, gdzie drzwi były w złym stanie technicznym niemożliwym do odrestaurowania należy wykonać nowe drzwi i ościeżnice – drewniane w nawiązaniu do istniejących.

4. Planowana przebudowa i remont w ETAPIE I polega na:

PIWNICA:

- Rozebranie dobudówki zewnętrznej i zamurowanie dawnego otworu drzwiowego – zejście do piwnicy. Wykonanie nowego zejścia do piwnicy (schodów z murkiem i balustradą, wykończenie schodów okładziną kamienną – granit płomieniowany gr. 3cm).
- Wykonanie nowej stolarki okiennej, uzupełnienie nadproży ceglanych i częściowe ich odtworzenie.
- Rozebranie klatki schodowej i części stropu pod nowo projektowaną klatkę schodową zgodnie z PT branży konstrukcyjnej. Wykonanie nowej klatki schodowej bez wykończenia jej płytką w pomieszczeniu -1.01 (11,5m+cokół).
- Skucie posadzek i wykonanie nowych zgodnie z załączonymi przekrojami.
- Wykonanie przejścia pomiędzy pomieszczeniem gospodarczym 3 i 4.
- Renowacja i częściowe wykonanie nowej stolarki wewnętrznej.
- Skucie tynków na ścianach i sufitach i wykonanie nowych. Sufity po odkryciu cegły, zostawić bez tynkowania, należy oczyścić i zagruntować istniejącą cegłę.
- Wykonanie przekuć i montaż kratki wentylacyjnych zgodnie z rysunkiem.
- Prace wykończeniowe w całości należy wykonać w pom. gosp.4 (-1.06) w którym projektowana jest lokalizacja pompy ciepła.

PARTER:

- Rozbiórka wtórnej dobudówki (wiatrolapu) od frontu budynku i projektuje się przebudowę głównego wejścia do budynku – przywracając dawne zadaszenie w konstrukcji drewnianej opartej na ceglanych murkach (cegła kolorystycznie i gatunkowo dopasowana do istniejącej).
- Wykonanie schodów zewnętrznych (wykończenie schodów okładziną kamienną – granit płomieniowany gr. 3cm) i murków ceglanych z pochwytami stalowymi.
- Dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych – projektuje się podnośnik przy głównym wejściu zamontowany na płycie fundamentowej wg PT branży konstrukcyjnej oraz zgodnie z wytycznymi producenta.
- Wykonanie nowych schodów zewnętrznych przy wejściu bocznym w południowe dobudówce wykończonych okładziną kamienną (granit płomieniowany gr. 3cm) wraz z balustradami stalowymi.
- Przebudowa wewnętrznej klatki schodowej - rozbiórka istniejących schodów drewnianych i wykonanie nowej klatki schodowej – żelbetowej zgodnie z PT branży konstrukcyjnej. Podkucie ścian w miejscu poręczy dostosowując klatkę do obowiązujących warunków technicznych, montaż poręczy ukrytych w ścianie i balustrad wewnętrznych.
- Rozbiórka ścianek działowych wskazanych w projekcie i wszystkich podłóg. Skucie posadzek nad piwnicą i rozebranie podłogi na gruncie w północnej części niepodpiwniczonej. Docieplenie podłóg zgodnie z projektem.
- Wykonanie nowych posadzek i podłóg. Należy wyrównać poziomy posadzek na kondygnacjach ujednolicając je. (wykonanie warstwy wykończeniowej podłóg)
- Wykonanie nowych instalacji: elektrycznej (bez montażu opraw oświetleniowych w I etapie) i sanitarnej pod planowane urządzenia (biały montaż).
- Skucie starych tynków i wykonanie nowych tynków i gładzi.
- Szpachlowanie ścian.
- Docieplenia ścian zewnętrznych od wnętrza budynku.
- Rozbiórka nieczynnych kominów.
- Wykonanie przemurowań wewnątrz budynku zgodnie z rysunkiem w części architektoniczno-budowlanej i PT.
- Zabezpieczenie budynku we wskazane w ekspertyzie p.poż. zalecenia.
- Montaż nowej stolarki i renowacja starej zgodnie z rysunkami.

PIĘTRO

- Rozebranie klatki schodowej na poddasze nieużytkowe.
- Rozebranie części stropu i oczyszczenie oraz zabezpieczenie belek drewnianych stropów między kondygnacyjnych. Kierownik budowy będzie zobowiązany do oceny stanu technicznego odkrytych belek stropowych elementy zniszczone, uszkodzone, zawilgocone należy wymienić).
- Wykonać obudowy i zabezpieczenia stropów zgodnie z projektem i ekspertyzą p.poż.

- Należy odkryć konstrukcję dachu w części północnej budynku (nad salą wypożyczalni) z odtworzeniem niektórych elementów wskazanych w projekcie. Elementy konstrukcyjne po odkryciu należy poddać ocenie technicznej i w przypadku złego stanu technicznego należy je wymienić. Całą konstrukcję zabezpieczyć środkiem ogniochronnym.
- Podciągi stalowe oczyścić i wymalować farbami pięcniejącymi do odporności R30. Kolorystykę należy w trybie roboczym uzgodnić z projektantem.
- Rozbiórka ścianek działowych i podłóg wskazanych w projekcie.
- Wykonanie nowych podłóg. Należy wyrównać poziomy posadzek na kondygnacjach (pomieszczeń sali, pom. socjalnego i korytarza z klatką schodową), pom. techniczne jest wyżej – wykonać jeden stopień. (wykonanie warstwy wykończeniowej podłóg)
- Wykonanie przejścia do pom. technicznego z sali wg PT branży konstrukcyjnej.
- Wykonanie nowych instalacji: elektrycznej (bez montażu opraw oświetleniowych w I etapie) i sanitarnej pod planowane urządzenia (biały montaż).
- Skucie starych tynków i wykonanie nowych tynków i gładzi (wykończenie ścian płytkami w pomieszczeniach mokrych).
- Docieplenia ścian zewnętrznych od wnętrza budynku.
- Rozbiórka nieczynnych kominów.
- Wykonanie przemurowań wewnątrz budynku zgodnie z rysunkiem w części architekoniczno-budowlanej i PT.
- Zabezpieczenie budynku we wskazane w ekspertyzie p.poż. zalecenia.
- Obudowa stropów zgodnie z projektem.
- Rozbiórka stropodachu nad piętrem i wykonanie nowego stropodachu zgodnie z PT branży konstrukcyjnej z uwagi na zły stan techniczny.
- Sprawdzenie więźby nad częścią niższą północną w przypadku złego stanu technicznego należy wymienić elementy konstrukcyjne – wykonanie deskowania na całej połaci i nowych podsufitek i oczyszczenie istniejących elementów więźby dachowej (więźba będzie wyeksponowana i widoczna z pom. biblioteki). Belki nieestetyczne należy wymienić. Wszystkie elementy drewniane należy zabezpieczyć przeciwgrzybicznie oraz wymalować preparatami ogniochronnymi.

Uwaga, podczas przemurowania otworów należy zostawić wnęki w zamurowywanych otworach ~5cm z każdej strony w celu zaakcentowanie wtórnej przebudowy dawnego dworu.

ELEWACJA

- Odtworzeniem otworów okiennych naruszonych wcześniejszą przebudową nadproży, montaż stolarki, zgodnie z programem prac konserwatorskich i rysunkiem elewacji.
- Wykonanie nowego deskowania i pokrycia dachu na całym obiekcie wraz z dociepleniem zgodnie z projektem. Należy odtworzyć ozdobne elementy krokwi w części północnej. Po

odkryciu deskowania i podsufitki należy poddać ocenie stan techniczny wszystkich elementów więźby dachowej w niższych częściach budynku i dokonać ich wymiany względnie wzmocnienia. Stan techniczny należy skonsultować z projektantem w trybie roboczym.

- Wykonanie nowych rynien i rur spustowych. Wykonanie drenażu odprowadzającego wody opadowe z budynku poza jego obręb.
- Wykonanie nowej skrzynki elektrycznej na elewacji. Kolorystykę uzgodnić z projektantem na etapie wykonawczym.

PRACE NA ZEWNĄTRZ W OTOCZENIU BUDYNKU

- Rury spustowe należy połączyć zewnętrzną instalacją drenarską i wody opadające odprowadzić poza budynek. Drenaż rozprowadzić po terenie w tylnej części działki.