

PROJEKT BUDOWLANY

TEMAT:

PRZEBUDOWA i REMONT BUDYNKU MIESZKALNEGO
LEŚNICTWA STARY DWÓR
ĆWIERDZIN 52, 62-230 WITKOWO
NR INW. 513/165

INWESTOR:

LASY PAŃSTWOWE
NADLEŚNICTWO GNIEZNO
UL. WRZESIŃSKA 83
62-200 GNIEZNO

OPRACOWAŁ:

mgr inż. Mariusz Grzechowiak
upr. bud. GP-8345/1508/90

23 GRUDZIEŃ 2024 R.

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

1. Strona tytułowa
2. Spis rysunków

OPIS TECHNICZNY

1. Podstawa opracowania.
2. Przedmiot i zakres opracowania.
3. Opis projektu zagospodarowania terenu
 - 3.1. Opis zagospodarowania terenu
 - 3.2. Media na działce
 - 3.2.1. Zaopatrzenie w wodę
 - 3.2.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną
 - 3.2.3. Odprowadzenie ścieków
 - 3.3. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania terenu.
 - 3.3.1. Powierzchnia zabudowy
4. Projekt architektoniczno-budowlany
 - 4.1. Przeznaczenie i program użytkowy
 - 4.2. Charakterystyczne parametry techniczne
 - 4.2.1. Zestawienie powierzchni
 - 4.2.2. Kubatura
 - 4.3. Forma architektoniczna budynku
 - 4.3.1. Układ przestrzenny i kompozycyjny
 - 4.4. Elementy wykończenia budynku
 - 4.5. Rozwiązania architektoniczne
 - 4.6. Izolacje

4.7. Instalacje

SPIS RYSUNKÓW

NR RYSUNKU	TEMAT RYSUNKU	SKALA
PROJEKT BUDOWLANY		
Rys. nr 1	RZUT PARTERU - INWENTARYZACJA	1:50
Rys. nr 2	RZUT PODDASZA - INWENTARYZACJA	1:50
Rys. nr 3	RZUT PARTERU - PROJEKT	1:50
Rys. nr 4	RZUT PODDASZA - PROJEKT	1:50
-----	ELEWACJA - ZDJĘCIA	

OPIS TECHNICZNY

1. Podstawa opracowania.

- 1.1. Zlecenie Inwestora: Lasy Państwowe Nadleśnictwo Gniezno
z siedzibą ul. Wrzesińska 83, 62-200 Gniezno
- 1.2. Uzgodnienia z Inwestorem
- 1.3. Wizja lokalna
- 1.4. Inwentaryzacja parteru i poddasza użytkowego budynku oraz
projekt parteru.

2. Przedmiot i zakres opracowania.

Przedmiotem opracowania jest projekt przebudowy i remontu budynku mieszkalnego Leśnictwa Stary Dwór w miejscowości Ćwierdzin 52, 62-230 Witkowo.

3. Opis projektu zagospodarowania terenu

3.1. Opis zagospodarowanie terenu

Teren jest płaski. Na obszarze działki znajduje się istniejący budynek mieszkalny.

Dodatkowo na działce znajdują się 3 budynki gospodarcze i 1 budynek gospodarczy (poza ogrodzeniem)

3.2. Media na działce

3.2.1. Zaopatrzenie w wodę.

Z istniejącej sieci wiejskiej.

3.2.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Z istniejącego przyłącza energetycznego.

3.2.4. Odprowadzenie ścieków.

Do istniejącej przydomowej oczyszczalni ścieków.

4. Projekt architektoniczno- budowlany

4.1. Przeznaczenie i program użytkowy

Budynek jest budynkiem mieszkalnym z częścią służbową – kancelaria Leśnictwa Stary Dwór.

Zestawienie pomieszczeń parteru przed przebudową:

L.p.	Nazwa pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m2]	Kondygnacja
1	Kancelaria	11,85	Parter
3	Pokój	17,00	Parter
4	Łazienka	3,00	Parter
5	Kuchnia	14,90	Parter
6	Holl	11,90	Parter
7	Wiatrołap	6,30	Parter
8	Pokój-salon	39,00	Parter
Razem powierzchnia parteru		103,95	

Zestawienie pomieszczeń parteru po przebudowie:

L.p.	Nazwa pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m2]	Kondygnacja
1	Poczekalnia	7,80	Parter
2	Wc	3,50	Parter
3	Kancelaria	17,00	Parter
4	Łazienka	3,00	Parter
5	Kuchnia	14,90	Parter
6	Hol	11,90	Parter
7	Wiatrołap	6,30	Parter
8	Pokój-salon	39,00	Parter

Razem powierzchnia parteru	103,40
-----------------------------------	---------------

W tym powierzchnia biurowa – 28,30 m²

Zestawienie pomieszczeń poddasza:

L.p.	Nazwa pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m²]	Powierzchnia podłóg [m²]	Kondygnacja
1	Pokój	9,30	17,50	Poddasze
2	Pokój	11,20	16,40	Poddasze
3	Łazienka	5,30	9,50	Poddasze
4	Hol	10,00	12,30	Poddasze
5	Pralnia	9,60	17,40	Poddasze
6	Pokój	17,00	24,60	Poddasze
Razem powierzchnia poddasza		62,40	97,70	

4.2. Charakterystyczne parametry techniczne

4.2.1. Zestawienie powierzchni

Powierzchnia zabudowy 129,80 m²

Powierzchnia użytkowa 165,80 m²

4.2.2. Kubatura 931,85 m³

4.3. Forma architektoniczna budynku

4.3.1. Układ przestrzenny i kompozycyjny

Budynek parterowy podpiwniczony z poddaszem użytkowym.

Fundamenty z kamienia, ściany z cegły ceramicznej docieplonej styropianem grubości 10 cm.

Nad piwnicą występuje strop żelbetowy. Stan stropu ocenia się jako dobry.

Nad parterem występuje strop drewniany. Stan stropu ocenia się jako dobry.

Nad pomieszczeniami poddasza strop stanowi konstrukcja z krawędziaków do których zamocowano płyty g-k na konstrukcji metalowej.

Ścianki działowe na parterze i poddaszu wykonane z cegły ceramicznej na zaprawie c-w i konstrukcji drewnianej.

Ścianki działowe na poddaszu wykonane z płyt g-k na ruszcie metalowym.

Istniejące kominy w stanie dobrym z cegły pełnej oraz komin o śr. 200 mm typu Schiedel.

Posadzki z paneli i ceramiczne o stopniu zużycia wymagające wymiany.

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne stan dobry.

Sufity poddasza z płyt g-k na ruszcie metalowym.

Wymianie podlegają okładziny ceramiczne ścian i posadzki w całym budynku.

Stan schodów drewnianych oceniono jako dobry. Schody należy odnowić poprzez przeszlifowanie elementów drewnianych schodów i pomalowanie lakierem bezbarwnym.

Istniejący dach drewniany dwuspadowy o konstrukcji płatwiowo-krokwiowej kryty dachówką karpiówką ceramiczną na łątach drewnianych - wymaga mycia i impregnacji.

Stan elementów dachu oceniono w opinii technicznej jako dobry.

Elementy drewniane zewnętrzne należy zabezpieczyć środkiem impregnującym poprzez malowanie lub natrysk – kolorystyka zgodna z istniejącą.

Istniejąca drewniana stolarka okienna i zewnętrzna drewniana o dobrym stanie technicznym.

Istniejąca stolarka drzwiowa drewniana wewnętrzna (wypełnienie kartonowe, tzw. plaster miodu) w średnim i złym stanie technicznym.

Projektuje się zamontować 1 szt. stolarki drzwiowej do nowego pomieszczenia w przy kancelarii oraz wymienić 7 szt. stolarki drzwiowej na parterze i 5 szt. stolarki drzwiowej na poddaszu. Stolarka drzwiowa wewnętrzna drewniana z ościeżnicami na szerokość muru i opaskami drewnianymi - kolorystyka jak istniejąca stolarka okienna w ścianach.

Szczegółowy opis stolarki:

- ościeżnice drzwiowe drewniane z uszczelką przylgową, z drewna iglastego klejonego na grubość muru z opaską obustronną - malowane lazurą (np. firmy Remmers) z rysunkiem drewna,
- skrzydła drzwiowe drewniane gr. 40 mm z drewna iglastego klejonego warstwowo na grubość (bez mikrowczepów), płycinowe pełne kompletne /zamek wpuszczany z zamkiem patentowym lub zwykłym/ - malowane lazurą (np. firmy Remmers) z rysunkiem drewna.

Uwaga: Wykonawca przed zamówieniem stolarki ma obowiązek dokonać pomiaru otworów.

Na parterze przewidziano zmiany funkcjonalne. Zmiany naniesiono na rzucie parteru.

Na poddaszu układ pomieszczeń bez zmian. Zmiana funkcji jednego pomieszczenia z pokoju na pralnię.

4.4. Elementy wykończenia budynku

- pokrycie dachu: dachówka karpiówka ceramiczna. Projektuje się mycie i impregnację pokrycia dachu

- tynk zewnętrzny: mineralny w kolorze jasnym z elementami z cegły klinkierowej. Projektuje się naprawę tynków i malowanie farbą elewacyjną.
- tynk cokołu: z kamienia i cegły
- tynk wewnętrzny cementowo-wapienny
- rynny i rury spustowe stalowe ocynkowane
- opierzenia z blachy ocynkowanej w kolorze dachówki ceramicznej
- parapety zewnętrzne ceramiczne

Uwaga: Wymiary stolarki drzwiowej wg pomiarów dokonanych przez Wykonawcę w trakcie realizacji robót na budowie.

4.5. Rozwiązania architektoniczne

W celu poprawy funkcjonalności pomieszczeń na parterze zaprojektowano zmiany ich funkcji. Wydzielono z części mieszkalnej pomieszczenie kancelarii, a z dotychczasowej kancelarii wydzielono poczekalnię i łazienkę z w.c. w celu spełnienia wymogów wynikających z Zarządzenia nr 94 Dyrektora Generalnego lasów Państwowych z dnia 09.10.2023 r. w sprawie określenia standardu leśniczówek, samodzielnych kancelarii leśnictw i budynków biurowych nadleśnictw.

Zmiany naniesiono na projekcie rzutu parteru.

4.6. Izolacje

Nie zmienia się układu istniejących warstw izolacyjnych w budynku, za wyjątkiem stropu poddasza

4.7. Instalacje

Ze względu na zmianę funkcjonalności pomieszczeń projektuje

się uzupełnienie instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania. Zakres zgodnie z przedmiarem robót.

Uwaga:

Rozwiązania przyjęte w projekcie budowlanym, kosztorysie inwestorskim oraz w przedmiarze robót należy traktować jako przykładowe. Można przyjąć inne rozwiązania przy zachowaniu założonych bądź równoważnych parametrów technicznych dla realizowanych w ramach zadania inwestycyjnego robót. Wyszczegółone w projekcie budowlanym, kosztorysie inwestorskim oraz w przedmiarze robót urządzenia, materiały i wyroby nie określają miejsca ich pochodzenia lub producenta i służą wyłącznie określeniu cech jakościowych, estetycznych oraz parametrów technicznych. Dopuszcza się zastosowanie systemów, urządzeń, materiałów i wyrobów innych od wyszczegółonych w projekcie budowlanym, kosztorysie inwestorskim oraz w przedmiarze robót (tj. zamienników), pod warunkiem zachowania parametrów technicznych i wszystkich innych cech jakościowych oraz estetycznych równoważnych lub lepszych od zawartych w dokumentacji spełniających wymogi wynikające z obowiązujących przepisów i norm (w tym Ustawy o wyrobach budowlanych z dnia 16 kwietnia 2004 r., t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1213 z późn. zm.) oraz uzgodnienia ich z Inwestorem i Inspektorem Nadzoru.

