

Część opisowa

do projektu architektoniczno budowlanego

1. Rodzaj i kategorię obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego

a/ rodzaj obiektu budowlanego – budynek biurowo – mieszkalny

b/ kategoria obiektu budowlanego – XVI z częścią XIII (2 mieszkania) w parterze

Podstawa opracowania:

- zlecenie od Inwestora PGL LP Nadleśnictwo Opole
- inwentaryzacja budowlana
- ekspertyza warunków bezpieczeństwa pożarowego z maja 2022 r.
- obowiązujące przepisy prawne

2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa istniejącego budynku biurowo mieszkalnego polegająca na budowie wewnętrznej windy osobowej oraz wyposażenie budynku w zabezpieczenia PPOŻ wynikające z ekspertyzy warunków bezpieczeństwa pożarowego. Zamierzenie budowlane będzie realizowane jednoetapowo. W ramach realizacji inwestycji nie będzie żadnej ingerencji w istniejące zagospodarowanie terenu.

W zakres robót wchodzi:

- rozbiórka stropów między piętrowych
- budowa szybu windy i instalacja urządzeń dźwigowych
- przebudowa wejściowej klatki schodowej z dostosowaniem dla ruchu osób niepełnosprawnych
- przebudowa balustrad schodowych dla zapewnienia szerokości spoczników 150 cm
- wyposażenie budynku w system hydrantów 25 mm
- wyposażenie klatki budynku w system oddymiania grawitacyjnego
- wyposażenie budynku w instalację awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego
- wydzielenie klatki schodowej ścianami REI60 i drzwiami EI30 dymoszczelnymi
- przebudowa drzwi wejściowych klatki schodowej do budynku bezprogowo
- wyposażenie budynku w przeciwpożarowy wyłącznik prądu

Program użytkowy całości budynku:

Piwnice:

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa	Materiał podłoża
1	Piwnica	29,7	Posadzka cementowa
2	Piwnica	22,0	Posadzka cementowa
3	Piwnica	20,9	Posadzka cementowa
4	Piwnica	15,3	Posadzka cementowa
5	Piwnica	10,2	Posadzka cementowa
6	Piwnica	34,2	Posadzka cementowa
7	Piwnica	4,8	Posadzka cementowa

8	Piwnica	8,8	Posadzka cementowa
9	Piwnica	2,6	Posadzka cementowa
10	Piwnica	12,9	Posadzka cementowa
11	Piwnica	3,5	Posadzka cementowa
12	Piwnica	3,5	Posadzka cementowa
13	Piwnica	14,7	Posadzka cementowa
14	Piwnica	8,6	Posadzka cementowa
15	Piwnica	17,6	Posadzka cementowa
16	Wymiennikownia	23,8	Posadzka cementowa
17	Piwnica	22,9	Posadzka cementowa
256,0 m2			

Parter:

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa	Materiał podłoża
1	Klatka schodowa	18,9	Lastryko
3	Holl	20,7	Płytki gres
5	Pomieszczenie biurowe	22,6	Panele podłogowe
6	Pomieszczenie biurowe	27,1	Panele podłogowe
7	Korytarz	40,9	Lastryko
8	Pomieszczenie gospodarcze	1,7	Płytki ceramiczne
9	Pomieszczenie biurowe	13,6	Panele podłogowe
10	Pomieszczenie biurowe	12,6	Panele podłogowe
11	Pomieszczenie biurowe	12,9	Panele podłogowe
12	Pomieszczenie biurowe	13,9	Panele podłogowe
13	Pomieszczenie gospodarcze	3,3	Lastryko
14	WC	1,3	Płytki ceramiczne
15	WC	1,2	Płytki ceramiczne
16	Toaleta	4,9	Płytki ceramiczne
17	Pokój	25,1	Panele podłogowe
18	Pokój	17,8	Panele podłogowe
19	Pokój	13,1	Panele podłogowe
20	Pomieszczenie gospodarcze	1,7	Panele podłogowe
21	Kuchnia	15,6	Panele podłogowe
22	Klatka schodowa	9,3	Lastryko
23	Pokój	9,1	Panele podłogowe
24	Pokój	15,3	Panele podłogowe
25	Korytarz	3,9	Lastryko
26	Korytarz	5,0	Lastryko

27	Łazienka	3,5	Lastryko
28	Łazienka	3,5	Lastryko
29	Pomieszczenie gospodarcze	1,2	Lastryko
30	Korytarz	5,2	Lastryko
324,9 m2			

1 Piętro

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa	Materiał podłoża
1	Klatka schodowa	17,2	Lastryko
2	Pomieszczenie biurowe	10,9	Panele podłogowe
3	Pomieszczenie biurowe	15,5	Panele podłogowe
4	Pomieszczenie biurowe	19,6	Panele podłogowe
5	Pomieszczenie biurowe	16,5	Panele podłogowe
6	Pomieszczenie biurowe	15,9	Panele podłogowe
7	Pomieszczenie biurowe	25,9	Panele podłogowe
8	Pomieszczenie biurowe	25,1	Panele podłogowe
9	Pomieszczenie biurowe	17,8	Panele podłogowe
11	Pomieszczenie biurowe	22,4	Panele podłogowe
12	Pomieszczenie biurowe	12,2	Panele podłogowe
13	Pomieszczenie biurowe	23,2	Panele podłogowe
14	Pomieszczenie pomocnicze	5,8	Płytki ceramiczne
15	Pomieszczenie biurowe	14,6	Panele podłogowe
16	Świetlica	95,8	Panele podłogowe
17	WC	1,3	Płytki ceramiczne
18	WC	1,2	Płytki ceramiczne
19	Toaleta	4,8	Płytki ceramiczne
20	Korytarz	6,3	Lastryko
21	Korytarz	11,4	Lastryko
22	Korytarz	20,4	Lastryko
383,8 m2			

2 Piętro

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa	Materiał podłoża
1	Klatka schodowa	17,7	Lastryko
2	Pomieszczenie biurowe	11,3	Panele podłogowe
3	Pomieszczenie biurowe	16,3	Panele podłogowe
4	Pomieszczenie biurowe	9,7	Panele podłogowe

5	Pomieszczenie biurowe	9,6	Panele podłogowe
6	Pomieszczenie biurowe	16,9	Panele podłogowe
7	Pomieszczenie biurowe	16,4	Panele podłogowe
8	Pomieszczenie biurowe	11,0	Panele podłogowe
9	Pomieszczenie biurowe	15,7	Panele podłogowe
10	Pomieszczenie biurowe	26,5	Panele podłogowe
11	Pomieszczenie biurowe	16,6	Panele podłogowe
13	Pomieszczenie biurowe	22,8	Panele podłogowe
14	Pomieszczenie biurowe	14,7	Panele podłogowe
15	Pomieszczenie biurowe	25,2	Panele podłogowe
16	Pomieszczenie biurowe	18,3	Panele podłogowe
17	Pomieszczenie biurowe	10,5	Panele podłogowe
18	Toaleta	5,3	Płytki ceramiczne
19	WC	1,3	Płytki ceramiczne
20	WC	1,3	Płytki ceramiczne
21	Korytarz	31,6	Lastryko
298,7 m2			

3 Piętro

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa	Materiał podłoża
1	Klatka schodowa	17,7	Lastryko
2	Pomieszczenie biurowe	11,3	Panele podłogowe
3	Pomieszczenie biurowe	16,3	Panele podłogowe
4	Pomieszczenie biurowe	9,7	Panele podłogowe
5	Pomieszczenie biurowe	9,7	Panele podłogowe
6	Pomieszczenie biurowe	6,9	Panele podłogowe
7	Pomieszczenie biurowe	9,8	Panele podłogowe
8	Pomieszczenie biurowe	15,4	Panele podłogowe
9	Pomieszczenie biurowe	11,4	Panele podłogowe
10	Pomieszczenie biurowe	15,4	Panele podłogowe
11	Pomieszczenie biurowe	26,6	Panele podłogowe
12	Pomieszczenie biurowe	18,7	Panele podłogowe
14	Pomieszczenie biurowe	21,7	Panele podłogowe
15	Pomieszczenie biurowe	15,5	Panele podłogowe
16	Pomieszczenie biurowe	25,4	Panele podłogowe
17	Pomieszczenie biurowe	17,7	Panele podłogowe
18	Pomieszczenie biurowe	11,3	Panele podłogowe
19	WC	1,4	Płytki ceramiczne

20	WC	1,3	Płytki ceramiczne
21	Toaleta	5,5	Płytki ceramiczne
22	Korytarz	31,3	Lastryko
299,8 m2			

4 Piętro

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa	Materiał podłoża
1	Klatka schodowa	17,7	Lastryko
2	Pomieszczenie biurowe	12,1	Panele podłogowe
3	Pomieszczenie biurowe	17,4	Panele podłogowe
4	Pomieszczenie biurowe	11,3	Panele podłogowe
5	Pomieszczenie biurowe	11,2	Panele podłogowe
6	Pomieszczenie biurowe	16,8	Panele podłogowe
7	Pomieszczenie biurowe	15,6	Panele podłogowe
8	Pomieszczenie biurowe	27,4	Panele podłogowe
9	Pomieszczenie biurowe	27,3	Panele podłogowe
10	Pomieszczenie biurowe	18,1	Panele podłogowe
12	Pomieszczenie biurowe	21,1	Panele podłogowe
13	Pomieszczenie biurowe	15,2	Panele podłogowe
14	Pomieszczenie biurowe	25,5	Panele podłogowe
15	Pomieszczenie biurowe	18,1	Panele podłogowe
16	Pomieszczenie biurowe	12,6	Panele podłogowe
17	Toaleta	5,7	Płytki ceramiczne
18	WC	1,4	Płytki ceramiczne
19	WC	1,4	Płytki ceramiczne
20	Korytarz	32,9	Lastryko
308,8 m2			

Całkowita powierzchnia użytkowa: 1872,0 m2

3. Układ przestrzenny oraz formę architektoniczną obiektu budowlanego, w tym jego wygląd zewnętrzny, uwzględniając charakterystyczne wyroby wykończeniowe i kolorystykę elewacji, a także sposób jego dostosowania do warunków wynikających z wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów, o których mowa w [art. 32 ust. 1 pkt 2](#) ustawy, lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku - z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących

Działka o numerze 86 am. 48 w Opolu zgodnie z zapisami MPZP posiada oznaczenie symbolem 4MW/U o powierzchni w planie 46,7 a.

Projektowany obiekt oparto na dwubryłowej, prostopadłościenniej formie w rzucie L. Główna bryła budynku przekryta zostanie dachem płaskim dwuspadowym o kącie nachylenia 8%. Niższa część budynku (istniejąca) jest przekryta dachem jednospadowym o kącie nachylenia 8%. Wygląd budynku poprzez zastosowanie wysokiej jakości materiałów elewacyjnych oraz kolorystyki, nadaje projektowanej inwestycji estetyczny charakter zabudowy śródmiejskiej. Na elewacjach zastosowano kolory, które nie powodują negatywnego wpływu na odbiór formy budynku w kontekście krajobrazu. Rozwiązania architektoniczne w formie staromiejskiej kamienicy, nawiązują do budynków sąsiednich.

Ochrona konserwatora zabytków:

- ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny śródmieścia Opola oraz krajobraz kulturowy obowiązuje dostosowanie nawierzchni oraz małej architektury w zakresie materiałów wykończeniowych, kolorystyki, skali, formy do historycznej kompozycji przestrzennej, dostosowanie nasadzeń zieleni do historycznej kompozycji przestrzennej,

4. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego, w szczególności:

a/ kubatura całości obiektu -	6025,5 m ³
b/ powierzchnia zabudowy -	494,6 m ²
c/ powierzchnia użytkowa -	1872,0 m ²
d/ liczba kondygnacji -	5
e/ wysokość -	16,90 m
f/ inne dane niż wskazane w lit. a-d niezbędne do stwierdzenia zgodności usytuowania obiektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej	

Warunki ochrony przeciwpożarowej dla budynku określono zgodnie z postanowieniami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. z 2015 r. poz. 2117). Podstawę dokonania uzgodnienia dokumentacji pod względem ochrony przeciwpożarowej stanowią dane zawarte w projekcie budowlanym określone w pkt. 13. przedstawione przez projektanta, dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej obiektu budowlanego oraz głównie w ekspertyzie warunków bezpieczeństwa pożarowego opracowanej przez Rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń PPOŻ.

5. Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektu budowlanego

Opracowana opinia geotechniczna w podłożu stwierdza występowanie zwietrzliny margla na pograniczu zwietrzliny gliniastej w stanie twaroplastycznym, która jest efektem wietrzenia stropowej części gruntów skalistych w postaci margli. Zwietrzlina gliniasta margla oraz margle są gruntami nośnymi i nadają się do bezpośredniego posadowienia fundamentów. Do głębokości rozpoznania wody gruntowej nie nawiercono w żadnym otworze.

6. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych

Lokali mieszkalnych - 2

Lokali użytkowych - 63

7. Liczba lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w [art. 1](#) Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), w tym osób starszych

- nie dotyczy

8. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w [art. 1](#) Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze

Przedmiotowy budynek został dostosowany dla osób niepełnosprawnych poprzez przebudowę wejścia głównego i obniżenie progu a także montaż windy umożliwiającej dostęp do każdego piętra budynku. Korytarz wejścia głównego dostosowano wymiarami do wymogów osoby poruszającej się na wózku leczniczym osoby niepełnosprawnej

9. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie pod względem:

a/ zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych

Z istniejącego przyłącza. Odprowadzenie ścieków poprzez istniejące przyłącze.

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

- nie dotyczy, budynek nie generuje zanieczyszczeń gazowych

c/ rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów

- w trakcie użytkowania obiektu będą występowały odpady typu komunalnego i zużyte opakowania papierowe i z tworzyw sztucznych. Będą odbierane przez specjalistyczne służby oczyszczania na podstawie odrębnych umów.

d/ właściwości akustycznych oraz emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się

- nie dotyczy, budynki biurowe i mieszkalne nie emitują drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń

e/ wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne, uwzględniające, że przyjęte w projekcie budowlanym rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne powinny wykazywać ograniczenie lub eliminację wpływu obiektu budowlanego na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane, zgodnie z odrębnymi przepisami

- brak wpływu na drzewostan, glebę i wody powierzchniowe i podziemne. Przebudowa budynku nie wychodzi poza zakres budynku i nie narusza istniejącego zagospodarowania terenu.

10. Analizę technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło, w tym zdecentralizowanych systemów dostawy energii opartych na energii ze źródeł odnawialnych, kogenerację, ogrzewanie lub chłodzenie lokalne lub blokowe, w szczególności gdy opiera się całkowicie lub częściowo na energii z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w [art. 2 pkt 22](#) ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2020 r. poz. 261, 284, 568, 695, 1086 i 1503), oraz pompy ciepła, określającą:

a/ oszacowanie rocznego zapotrzebowania na energię użytkową do ogrzewania, wentylacji, przygotowania ciepłej wody użytkowej,

- nie dotyczy przedmiotowego opracowania tj. projektu windy wewnętrznej

b/ dostępne nośniki energii

- energia elektryczna z istniejącego przyłącza

c/ wybór dwóch systemów zaopatrzenia w energię do analizy porównawczej:

- nie dotyczy przedmiotowego opracowania tj. projektu windy wewnętrznej

d/ obliczenia optymalizacyjno - porównawcze dla wybranych systemów zaopatrzenia w energię

- nie dotyczy przedmiotowego opracowania tj. projektu windy wewnętrznej

e/ wyniki analizy porównawczej i wybór systemu zaopatrzenia w energię

- nie dotyczy przedmiotowego opracowania tj. projektu windy wewnętrznej

11. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej, zgodnie z § 135 ust. 7-10 i § 147 ust. 5-7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 oraz z 2020 r. poz. 1608

- nie dotyczy przedmiotowego opracowania tj. projektu windy wewnętrznej

12. Informacje o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano - instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem

12.1. Instalacja wodociągowa – z istniejącego przyłącza wg. projektu technicznego

12.2. Instalacja C.O. – nie dotyczy przedmiotowego opracowania tj. projektu windy wewnętrznej

12.3. Instalacja wentylacji - nie dotyczy przedmiotowego opracowania tj. projektu windy wewnętrznej

12.4. Instalacja elektryczna – z istniejącego przyłącza – wg. projektu technicznego

12.5. Instalacja hydrantowa – wg projektu technicznego

12.6. Instalacja oddymiania - wg projektu technicznego

12.7. Instalacja oświetlenia ewakuacyjnego - wg projektu technicznego

12.8. Instalacja przeciwpożarowego wyłącznika prądu - wg projektu technicznego

12.9. Konstrukcja szybu windy i elementów związanych - wg projektu technicznego

- fundamenty – jako fundament szybu windy zaprojektowano stopę żelbetową z betonu C20/25 zbrojoną prętami stalowymi klasy A-I. Szczegóły zbrojenia zawarte są w projekcie technicznym.

- szyb windy – zaprojektowano jako ściany żelbetowe gr. 25 cm z betonu C20/25 zbrojoną prętami stalowymi klasy A-I. Szczegóły zbrojenia zawarte są w projekcie technicznym. Nie zastosowano dylatacji szybu windy od sąsiednich ścian z względu na zapis warunków technicznych :

„ W budynkach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się instalowanie dźwigów z napędem elektrycznym bez wykonywania dylatacji szybów dźwigowych, pod warunkiem ich oddzielenia od pomieszczeń mieszkalnych pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na stały pobyt ludzi oraz zastosowania w nie oddylatowanym szybie dźwigowym zabezpieczeń przed przenoszeniem drgań z prowadnic jezdnych na konstrukcję budynku, tak aby poziomy hałas i drgań przenikających do pomieszczeń mieszkalnych nie przekraczały wartości określonych w Polskich Normach dotyczących dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na ludzi w budynkach”

- schody główne wewnętrzne – zaprojektowano jako płytowe żelbetowe gr. 18 cm z betonu C20/25 zbrojoną prętami stalowymi klasy A-I. Szczegóły zbrojenia zawarte są w projekcie technicznym. Oparte na ścianach zewnętrznych i wewnętrznych piwnic. Jako wsparcie pośrednie zastosowano belki spocznikowe oparte na ścianach nośnych.

- stropy międzypiętrowe – zaprojektowano jako płyty żelbetowe krzyżowo zbrojone gr. 18 cm z betonu C20/25 zbrojoną prętami stalowymi klasy A-I. Szczegóły zbrojenia zawarte są w projekcie technicznym. Oparte na ścianach zewnętrznych i ścianach szybu windy. Od strony istniejących stropów odcinkowych oparte na istniejących belkach stalowych.

Szczegóły rozwiązań technicznych i budowlanych zawarto w projekcie technicznym.

13. Rozwiązania materiałowe

13.1. Ściany nośne

- uzupełnienia ścian nośnych i zamurowania cegła ceramiczna pełna i bloczki gazobetonu

13.2. Ściany działowe

- ściany działowe zamykające szyb windy oraz wydzielające klatkę schodową z płyt GKF ogniochronnych w systemie producenta gwarantujące wymaganą odporność ogniową. Wypełnienie szkieletu wełna mineralna twardą. Połączenia ze ścianami i rozwiązania konstrukcyjne wg. wybranego systemu producenta płyty.

13.3. Tynki, okładziny ścienne i podłogowe

- pokrycia zamurowań i uzupełnień ściennych tynkiem cementowo wapiennym gr. 1,5 cm
- pokrycia szybu windy w pomieszczeniach biurowych tynkiem cementowo wapiennym gr. 1,5 cm
- posadzki przedsionków windy i wejścia głównego płytki gres R11
- posadzki w pomieszczeniach biurowych panele podłogowe AC-6

13.4. Izolacje

- izolacja stopy fundamentowej powłokowa bitumiczna
- izolacja podpanelowa z folii 0.2 mm

13.5. Pokrycia malarskie

- farby emulsyjne w kolorach pastelowych w wybranym systemie producenta farby
- pokrycia oporęczowania schodów farba olejna

13.6. Stolarka drzwiowa

- drzwi wewnętrzne wydzielające strefę PPOŻ aluminiowe o odporności ogniowej EI30 dymoszczelne, przeszklone
- drzwi wewnętrzne do pomieszczenia biurowego płycinowe
- drzwi zewnętrzne do budynku drewniane ocieplane dwuskrzydłowe
- wszystkie drzwi na korytarzach otwierane na zewnątrz wyposażyć w samozamykacze

13.7. Oporęczowanie klatki schodowej

- istniejące oporęczowanie drewniane na łukach spocznikowych przebudować w sposób zapewniający min. szerokość spocznika 150 cm – założyć nowe łukowania poręczowe. Równocześnie skuć fragmenty cokołu betonowego. Ubytki posadzki uzupełnić żywicami do betonu. Wyłukowania poręczy z elementów stalowych wyciąć, skrócić i ponownie wspawać. Poręcze przy schodach wejściowych wejścia głównego spawane ze stali nierdzewnej i polerowane, wysokości 110 cm ze szczelinami pionowymi w rozstawie 12 cm.

13.8. Balustrady okienne i parapety

- kolidujące balustrady okienne zdemontować , skrócić i ponownie zamontować we wnęce okiennej na wysokości 110 cm od poziomu spocznika. Parapety zdemontować, skrócić do lica ściany i ponownie założyć.

14. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, stosownie do zakresu projektu

14.1. Informacje o powierzchni wewnętrznej, wysokości, ilości kondygnacji.

Obiekt jest budynkiem biurowo mieszkalnym. Budynek posiada pięć kondygnacji nadziemnych oraz kondygnację podziemną przeznaczoną na komórki lokatorskie pod mieszkaniami a w drugiej części piwnic dwa pomieszczenia techniczne; pozostałe aktualnie nie użytkowane.

Kondygnacje budynku posiadają powierzchnie oraz przeznaczenie określone w tabeli:

Lp.	Kondygnacja budynku	Funkcja pomieszczeń	Kategoria	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Powierzchnia wewnętrzna [m ²]	Liczba osób
1	2	3	4	5	6	7
1	Piwnice	Komórki lokatorskie; dwa pom. techniczne; większość nie użytkowana	PM	256,0	320,0	nie przeznaczona na pobyt osób, komórki lokatorskie pod mieszkaniami,
2	Parter	Gabinety lekarskie, sklep; dwa mieszkania	ZL III, ZL IV	324,90	381,0	do 10 osób w gabinetach, sklep, 4 osób w mieszkaniach
3	Piętro I	Pomieszczenia biurowe, świetlica	ZL III	383,80	439,0	do 15 osób w biurach, do 40 osób w świetlicy
4	Piętro II	Pomieszczenia biurowe	ZL III	298,70	350,0	do 25 osób w biurach
4	Piętro III	Pomieszczenia biurowe	ZL III	299,80	350,0	do 25 osób w biurach
4	Piętro IV	Pomieszczenia biurowe	ZL III	308,80	350,0	do 25 osób w biurach
Razem budynek			ZL III ZL IV PM	1872,0	2190,0	Razem max. do 120 osób w budynku

Powierzchnie wewnętrzne określono wg pomiaru rzutów projektu budowlanego Poszczególne części budynku posiadają powierzchnie wewnętrzne:

- a) część nadziemna ZL III – 1870,0 m²(z dwoma mieszkaniami ZL IV)
- b) część PM – 320,0 m².

Obiekt jest budynkiem podpiwniczonym o pięciu kondygnacjach nadziemnych.

Wysokość budynku głównego liczona przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej płaszczyzny stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej wynosi 16,90 m. Wysokość skrzydła budynku ze świetlicą liczona przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej płaszczyzny stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej wynosi 7,82 m. Obiekt jest budynkiem średniowysokim.

14.2. Charakterystyka zagrożenia pożarowego, w tym informacje o parametrach pożarowych materiałów niebezpiecznych pożarowo oraz zagrożeniach wynikających z procesów technologicznych, a także w zależności od potrzeb - charakterystykę pożarów przyjętych do celów projektowych

Za materiały niebezpieczne pożarowo – uznaje się zgodnie z przepisami następujące materiały niebezpieczne:

- gazy palne,

- ciecze palne o temperaturze zapłonu poniżej 328,15 K (55°C),
- materiały wytwarzające w zetknięciu z wodą gazy palne,
- materiały zapalające się samorzutnie na powietrzu,
- materiały wybuchowe i pirotechniczne,
- materiały ulegające samorzutnemu rozkładowi lub polimeryzacji,
- materiały mające skłonności do samozapalenia,
- materiały inne niż w/w jeśli sposób ich składowania, przetwarzania lub innego wykorzystania może spowodować powstanie pożaru;

W budynku biurowo-mieszkalnym w Opolu, ul. Ozimska 40 w pomieszczeniach występują typowe materiały palne charakterystyczne dla funkcji tych pomieszczeń. W pomieszczeniach tych nie występują substancje palne pożarowo niebezpieczne.

14.3 Informacje o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania.

- cały budynek zaliczono do kategorii ZL III z dwoma mieszkaniami ZLIV
- w piwnicy występują pomieszczenia zaliczone do kategorii PM.
- w budynku nie występują pomieszczenia dla ponad 50 osób kwalifikujące je do kategorii zagrożenia ludzi ZL I.

14.4. Informacja o kategorii zagrożenia ludzi oraz przewidywanej liczbie osób na każdej kondygnacji, a także w pomieszczeniach, których drzwi ewakuacyjne powinny otwierać się na zewnątrz pomieszczeń.

Zgodnie z aktualnym sposobem użytkowania budynek pełni funkcje:

1. Kondygnacje nadziemne stanowią pomieszczenia o funkcji biurowej i usługowej zaliczone do kategorii zagrożenia ludzi ZL III z dwoma mieszkaniami zaliczonymi do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV.
2. W piwnicy występują pomieszczenia zaliczone do kategorii PM.

Kondygnacja piwnic z komórkami lokatorskimi i pomieszczeniami technicznymi oraz w części nie użytkowana ze względu na sposób użytkowania zalicza się do kategorii PM do 500 MJ/m².

Przebudowę budynku zaprojektowano w jednej strefie pożarowej spełniając wymagania dla kategorii zagrożenia ludzi ZL III oraz ZL IV z kondygnacją piwnic kategorii PM. W budynku przebywać może maksymalnie do 62 osoby. W budynku zaliczonym do kategorii zagrożenia ludzi ZL nie występują pomieszczenia przeznaczone dla ponad 50 osób wymagające zastosowania drzwi otwieranych na zewnątrz pomieszczeń.

14.5. Informacje o podziale na strefy pożarowe.

Powierzchnia wewnętrzna wszystkich kondygnacji części ZL III, ZL IV, PM budynku wynosi 2190,0 m². Powierzchnia strefy pożarowej budynku nie przekracza dopuszczalnych wielkości.

Po przebudowie obiekt biurowo-mieszkalny będzie budynkiem średniowysokim stanowiącym jedną strefę pożarową o powierzchni 2190,0 m² zaliczona do kategorii ZL III z dwoma mieszkaniami na parterze kategorii ZL IV i z wydzielonymi pomieszczeniami piwnic kategorii PM.

Budynek zaprojektowano wg wymagań dla kategorii ZL III jako wymagania wyższe, w części ZL IV zapewniono spełnienie wymagań jak dla strefy ZL III.

Zgodnie z wymaganiami „warunków technicznych” w budynku zaprojektowano wydzielenie pożarowe:

- klatki schodowej ścianami o odporności ogniowej REI 60 oraz drzwi dymoszczelnymi EI 30,
- kondygnację piwnic zgodnie z § 250 ścianami i stropem REI 60 oraz drzwiami dymoszczelnymi klatki EI 30.

Przepusty instalacyjne w elementach oddzielenia pożarowego:

- a) wydzielających piwnicę budynku,
 - b) wydzielających klatkę schodową
- powinny zapewnić odporność ogniową EI 60 tych przejść.

14.6. Maksymalna gęstość obciążenia ogniowego poszczególnych stref pożarowych PM wraz z warunkami przyjętymi do jej określenia,

Dla obiektów strefy pożarowej ZL nie określa się gęstości obciążenia ogniowego, w pomieszczeniach pomocniczych gęstość obciążenia ogniowego nie przekroczy 500 MJ/m^2 .

14.7. Informacje o klasie odporności pożarowej oraz odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia przez elementy budowlane

Dla obiektu średniowysokiego, o pięciu kondygnacjach nadziemnych, zaliczonego do kategorii zagrożenia ludzi ZL III oraz ZI IV wymagana jest klasa „B” odporności pożarowej budynku zgodnie z § 212 ust. 2 „warunków technicznych”.

Zgodnie z § 212 ust. 7 „warunków technicznych” klasa odporności pożarowej części budynku nie powinna być niższa od klasy odporności pożarowej części budynku położonej nad nią, a dla części podziemnej nie powinna być ona niższa niż C.

Budynek po przebudowie spełnia wymagania klasy „B” odporności pożarowej na kondygnacji podziemnej oraz na kondygnacjach nadziemnych.

Dla klasy B odporności pożarowej elementy budowlane powinny posiadać odporność ogniową:

Klasa odporności pożarowej budynku	Klasa odporności ogniowej elementów budynku					
	Główna konstrukcja nośna	Konstrukcja dachu	strop	Ściana zewnętrzna	Ściana wewnętrzna	Przekrycie dachu
B	R120	R30	REI60	EI30	EI30	RE30

Oznaczenia w tabeli:

R – nośność ogniowa (w minutach), określona zgodnie z Polską Normą dotyczącą zasad ustalania klas odporności ogniowej elementów budynku,

E – szczelność ogniowa (w minutach), określona jw.,

I – izolacyjność ogniowa (w minutach), określona jw.,

(-) – nie stawia się wymagań

Wszystkie elementy wymienione w tabeli, zaprojektowano zostały jako nierozprzestrzeniające ognia (NRO).

W zakresie wystroju wnętrz pomieszczeń oraz dróg komunikacji ogólnej, części biurowej i socjalnej, użyte zostaną wyłącznie materiały, których produkty rozkładu termicznego nie są bardzo toksyczne i silnie dymiące, okładziny ścienne i podłogowe oraz stałe elementy wystroju i wyposażenia wnętrz, co najmniej "trudno zapalne", sufity podwieszane i okładziny sufitowe, co najmniej "niezapalne", nie kapiące i nie odpadające pod wpływem ognia.

1. Wszystkie drewniane elementy budynku spełniają warunek nie rozprzestrzeniania ognia (NRO).
2. Główna konstrukcja nośna budynku gwarantuje zachowanie odporności ogniowej R 120 dla kondygnacji piwnic oraz kondygnacji nadziemnych. Główna konstrukcja spełnia wymagania nie rozprzestrzeniania ognia.
3. Część podziemna budynku spełnia wymagania § 212 ust. 7 „warunków technicznych” dla klasy „B” odporności pożarowej budynku.
4. Strop nad piwnicą - wylewana płyta betonowa zapewniająca klasę odporności ogniowej REI 60.
5. Strop nad parterem i nad piętrami I, II, III stropy gęstożebrowe, ceramiczne Akermana zapewnia klasę odporności ogniowej REI 60.
6. Ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej w klasie odporności ogniowej min. EI 60.
7. Ściany wewnętrzne oraz ściany korytarzy murowane z cegły ceramicznej gr. 12 cm na zaprawie cementowo-wapiennej w klasie odporności ogniowej ponad EI 30.
8. Dach o konstrukcji z płyty żelbetowej 40 cm kryty papą Konstrukcja dachu zapewnia klasę odporności ogniowej co najmniej R 30.

14.8. Informacje o występowaniu materiałów wybuchowych oraz zagrożenia wybuchem, w tym pomieszczeń zagrożonych wybuchem

Pomieszczenie, w którym może wytworzyć się mieszanina wybuchowa, powstała z wydzielającej się takiej ilości palnych gazów, par, mgieł lub pyłów, której wybuch mógłby spowodować przyrost ciśnienia w tym pom. przekraczający 5 kPa, określa się jako pomieszczenie zagrożone wybuchem. W pomieszczeniu należy wyznaczyć strefę zagrożenia wybuchem, jeżeli może w nim występować mieszanina wybuchowa o objętości co najmniej 0,01 m³ w zwartej przestrzeni. W budynku nie występują substancje palne uznane zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem za niebezpieczne pożarowo oraz nie występują w/w przestrzenie i pomieszczenia zagrożone wybuchem.

14.9. Informacje o warunkach i strategii ewakuacji ludzi lub ich uratowania w inny sposób, uwzględniające liczbę i stan sprawności osób przebywających w obiekcie,

Zaprojektowano klatkę schodową, stanowiącą drogę ewakuacyjną w budynku średniowysokim dla strefy pożarowej ZL III jako obudowaną ścianami REI 60, zamykaną drzwiami EI 30 oraz wyposażoną w urządzenia służące do usuwania dymu. Ściany klatki na poziomie piwnic zapewniają klasę REI 60. Projektuje się dźwig elektryczny osobowy firmy GMV o udźwigu 630 kg. Dźwig w razie zaniku napięcia w czasie pożaru posiada urządzenie UPS, które naprowadza kabinę dźwigu do najbliższego przystanku.

W budynku zaprojektowana klatka schodowa zapewnia zachowanie wymaganych długości dojsć ewakuacyjnych. Dopuszczalna długość dojscia ewakuacyjnego w strefie ZL III powinna wynosić 20 m przy jednym dojsciu na poziomej drodze dojscia.

Wyjścia ewakuacyjne w budynku nie wymagają urządzeń antypanicznych (wymaganych dla więcej niż 300 osób w pomieszczeniu).

Oświetlenie awaryjne ewakuacyjne zaprojektowano dla całej strefy ZL III – według szczegółów w części elektrycznej projektu.

Uzyskano odstępstwo od Wojewódzkiej Komendy Straży Pożarnej na użytkowanie klatki schodowej jako drogi ewakuacyjnej załączono w kserokopii postanowienie dot. w/w odstępstwa.

Obowiązkowo w drzwiach otwieranych w stronę korytarza (5 szt) zamontować przymykacze.

14.10. Informacje o doborze urządzeń przeciwpożarowych oraz innych instalacji i urządzeń służących bezpieczeństwu pożarowemu wraz z określeniem zakresu i celu ich stosowania

W obiekcie zaprojektowano następujące urządzenia przeciwpożarowe:

- instalację wodociągową przeciwpożarową z hydrantami 25 mm,
- drzwi przeciwpożarowych bez sterowania,
- instalację oddymiającą klatki schodowej,
- instalacji oświetlenia awaryjnego ewakuacyjnego,
- przeciwpożarowego wyłącznika prądu.

W budynku zaprojektowano instalację hydrantową DN 25 z szafkami hydrantowymi na każdej kondygnacji z wężem półsztywnym o zasięgu 33,0 m – pokrywający zasięgiem cały obiekt .

Do oddymiania klatki zaprojektowano klapę oddymiającą o czynnej powierzchni oddymiania wynoszącej powyżej 5 % rzutu klatki z uwzględnieniem powierzchni szybu windy.

W związku z połączeniem szybu windy z kubaturą klatki zapewniono oddymianie łącznie klatki i szybu windy. Powierzchnia szybu windy wynosi 3,0 m² nie licząc holu wejścia 24,8 m².

Klatka schodowa na kondygnacjach powtarzalnych posiada powierzchnię 18,0 m² i łącznie z szybem windy 21,0 m².

Nad drzwiami windy na ostatniej kondygnacji przewiduje się otwór zabezpieczony siatką o wymiarach 118 cm x 20 cm = 0,24 m² (większe niż 5 % powierzchni szybu) w celu zapewnienia oddymiania szybu windy.

Powierzchnia czynna otworu oddymiającego powinna wynosić 1,05 m². bez holu wejścia. Zapewnić należy otwór służący do dostarczenia powietrza uzupełniającego do oddymiania klatki schodowej o powierzchni wynoszącej o 30 % więcej niż geometryczna powierzchnia oddymiania.

Geometryczna powierzchnia klapy wynosi 100 cm x 200 cm = 2,00 m² otwór służący do dostarczenia powietrza uzupełniającego do oddymiania klatki schodowej winien posiadać powierzchnię 2,00 x 1,3 = 2,6 m²

Zaprojektowano system oddymiania klatki schodowej wyposażony w klapę oddymiającą o czynnej powierzchni oddymiania 1,1m² połączoną czujkami dymowymi na klatce schodowej i w odcinkach korytarzy na wszystkich kondygnacjach oraz z funkcją nawiewu drzwiami wejściowymi od podwórka o wymiarach 130x200cm.

W budynku projektuje się nową instalację elektryczną zgodnie z projektem branżowym elektrycznym. Projektuje się instalację wraz z przeciwpożarowym wyłącznikiem prądu.

14.11. Informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego do prowadzenia działań ratowniczych, w tym informacje o punktach poboru wody do celów przeciwpożarowych, nasadach służących do zasilania urządzeń gaśniczych i innych rozwiązaniach przewidzianych do tych działań oraz dźwigach dla ekip ratowniczych i prowadzących do nich dojściach.

Wymagane zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru dla przedmiotowego budynku wynosi 20 l/s i zostanie zapewnione z istniejącego p.poż. hydrantu zewnętrznego HP DN80 o wydajności co najmniej 10 l/s zlokalizowanego na ulicy Stanisława Dubois w odległości 55,0 m od chronionego budynku, drugi hydrant na parkingu Galerii Opolanin odległości 76,5 m.

Drogę pożarową do budynku poprzez istniejący wjazd od strony ul. Ozimskiej na wewnętrzny plac manewrowy zlokalizowany w odległości 5m od chronionego budynku. Istniejący układ dróg zewnętrznych – ul. Ozimska zapewnia dostęp do obiektu oraz spełnia wymagania dla dróg PPOŻ.

14.12. Informacje o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o parametrach wpływających na odległości dopuszczalne.

Odległość budynków ZL od innych budynków ustala się w zależności od rodzaju sąsiadujących budynków i występującej w nich gęstości obciążenia ogniowego. Odległość ściany zewnętrznej budynku od granicy sąsiedniej niezabudowanej działki budowlanej powinna wynosić co najmniej połowę odległości określonej w § 271 „warunków technicznych”. Budynek usytuowany bezpośrednio przy granicy działki powinien mieć od strony sąsiedniej działki ścianę oddzielenia przeciwpożarowego o klasie odporności ogniowej określonej w § 232 ust. 4 i 5 „warunków technicznych”. Budynek biurowo-mieszkalny zlokalizowany jest w Opolu w istniejącej zabudowie miasta w Opolu na działce nr 86 jako obiekt w zwartej zabudowie przy ul. Ozimskiej 40. Budynek usytuowany jest bezpośrednio przy ul. Ozimskiej. Na działce nr 86 do istniejącego budynku dobudowane jest dwukondygnacyjne skrzydło ze świetlicą na I piętrze. Na działce nr 86 do dwukondygnacyjnego skrzydła ze świetlicą przylega trzykondygnacyjny budynek mieszkalny. Ponadto w odległości 5,0 m od budynku głównego zlokalizowane są parterowe budynki usługowe i dwa garaże – ściana garażu równoległa do budynku głównego jest ścianą pełną bez otworów a ściana prostopadła posiada dwa otwory bramowe. Budynek biurowo-mieszkalny sąsiaduje przy ul. Ozimskiej bezpośrednio z budynkami mieszkalnymi z usługami w parterze na działkach nr 53/3 oraz 56/3 – odległość najbliższych otworów okiennych w ścianach zewnętrznych tych budynków wynosi co najmniej 2,0 m. Ściany budynku biurowo-mieszkalnego zlokalizowane w granicy z działkami nr 53/3 oraz 56/3 i 56/4 są ścianami pełnymi bez otworów i pełnią funkcję ścian oddzielenia przeciwpożarowego. Ściana wschodnia skrzydła budynku ze świetlicą zlokalizowana w granicy z działką nr 56/4 jest ścianą pełną bez otworów - ściana oddzielenia przeciwpożarowego. Usytuowanie budynku Ozimska 40 z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe spełnia wymagania przepisów w zakresie jego lokalizacji od budynków istniejących.

Usytuowanie garażu spełnia wymagania lokalizacji od analizowanego budynku z uwagi na:

- ściana garażu równoległa do ściany budynku głównego jest ścianą pełną bez otworów posiadającą klasę odporności ogniowej co najmniej REI 120; konstrukcja dach garażu z płyty betonowej zapewnia klasę R 30, przekrycie papą na płycie zapewnia RE 30,
- ściana zewnętrzna garażu zlokalizowana pod kątem 90 stopni do ściany z otworami okiennymi budynku Ozimska 40 posiada otwór bramowy 2,40 x 2,0 m w odległości 5,74 m od okna budynku,
- ściana zewnętrzna budynku Ozimska 40 od strony garażu posiada otwory okienne na powierzchni do 30 % ściany; około 70 % powierzchni tej ściany posiada klasę EI 60.

Zgodnie z wymaganiami § 271 „WT” odległość ściany zewnętrznej budynku Ozimska 40 od otworu bramowego w ścianie prostopadłej budynku garażu może wynosić 4,0 m i jest zapewniona.

14.13. Informacje o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej zastosowanych na podstawie zgody, o której mowa w art. 6c pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, w zakresie rozwiązań objętych projektem architektoniczno-budowlanym

Rozwiązania zamienne w stosunku do wymagań PPOŻ, na które uzyskano Postanowienie WZ.52840.42.2022 z dnia 13 lipca 2022 od Opolskiego Komendanta Wojewódzkiego w Opolu:

- wykonanie awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego o natężeniu minimum 5 lx, spełniającego pozostałe wymagania określone w PN

15. Informacje o zgodzie na odstępstwo, o którym mowa w art. 9 ustawy, lub o zgodzie udzielonej w postanowieniu, o którym mowa w art. 6a ust. 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 961), jeżeli zostały wydane.

Uzyskano odstępstwo od Wojewódzkiej Komendy Straży Pożarnej na użytkowanie klatki schodowej jako drogi ewakuacyjnej załączono w kserokopii postanowienie dot. w/w odstępstwa.

Opracował: