

OPIS TECHNICZNY
**DO PROJEKTU BUDOWLANEGO „WYKONANIE ROBÓT REMONTOWYCH
W BUDYNKU ADMINISTRACYJNYM NA TERENIE OBIEKTU CENTRUM SPORTU
W OPOLU PRZY UL. WANDY RUTKIEWICZ”**

SPIS TREŚCI:

1. CZĘŚĆ WSTĘPNA.
 - 1.1. PODSTAWA OPRACOWANIA.
 - 1.2. CEL OPRACOWANIA.
 - 1.3. TEMAT I ZAKRES OPRACOWANIA.
 - 1.4. MATERIAŁY WYKORZYSTANE PRZY OPRACOWANIU.
 - 1.5. WYKONANIE WSTĘPNYCH PRAC.
2. OPIS TECHNICZNY BUDYNKU.
 - 2.1. LOKALIZACJA.
 - 2.2. PRZEZNACZENIE BUDYNKU.
 - 2.3. OPIS ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI.
 - 2.3.1. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI.
 - 2.3.2. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI.
 - 2.4. PARAMETRY TECHNICZNE BUDYNKU.
3. FORMA ARCHITEKTONICZNA I FUNKCJA OBIEKTU.
4. PODSTAWOWE ROZWIĄZANIA ARCHITEKTONICZNO - KONSTRUKCYJNE BUDYNKU.
 - 4.1. ŚCIANY WEWNĘTRZNE / ZEWNĘTRZNE NOŚNE / ŚCIANY WEWNĘTRZNE NIENOŚNE.
 - 4.2. LEKKA ZABUDOWA KARTON – GIPS.
 - 4.3. WYPRAWY TYNKARSKIE WEWNĘTRZNE.
 - 4.4. WYPRAWY MALARSKIE.
 - 4.5. OKŁADZINY CERAMICZNE.
 - 4.6. LINOLEUM.
 - 4.7. PARAPETY WEWNĘTRZNE.
 - 4.8. STOLARKA DRZWIOWA:
5. ROZWIĄZANIA PODSTAWOWYCH ELEMENTÓW WYPOSAŻENIA BUDOWLANO - INSTALACYJNEGO.
6. CHARAKTERYSTYKA EKOLOGICZNA OBIEKTU.
7. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ.
8. CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA OBIEKTU.
9. DOSTĘP OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH.
10. INFORMACJA DOTYCZĄCA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ PRZEDMIOTOWEJ DZIAŁKI.
11. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ.
12. UWAGI KOŃCOWE.

1. CZĘŚĆ WSTĘPNA.

Opracowanie dotyczy budynku głównego zaplecza treningowego zlokalizowanego na terenie Centrum Sportu w Opolu przy ul. Wandy Rutkiewicz 10.

1.1. PODSTAWA OPRACOWANIA.

- Umowa z inwestorem.
- Zalecenia inwestora.
- Wizja lokalna na istniejącym obiekcie.
- Inwentaryzacja obiektu - w zakresie niezbędnym do wykonania opracowania.
- Dokumentacja fotograficzna.
- Dokumentacja powykonawcza udostępniona przez Inwestora.
- Informacje o obiekcie uzyskane do Inwestora.
- „Eksperyta techniczna określająca stan techniczny elementów konstrukcyjnych w budynku zaplecza treningowego Centrum Sportu przy ul. Wandy Rutkiewicz 10 w Opolu.”
- „IDENTYFIKACJA ZBROJENIA METODĄ ELEKTROMAGNETYCZNĄ ORAZ OKREŚLENIE KLASY BETONU METODĄ SKLEROMETRYCZNĄ W WYBRANYCH OBSZARACH STROPU NAD PIERWSZYM PIĘTREM BUDYNKU ZAPLECZA TRENINGOWEGO W CENTRUM SPORTU W OPOLU”
- Ustawa z dnia 7-go lipca 1994r – „Prawo Budowlane” (Dz.U.Nr 89 poz.414 i 415 z dnia 25 sierpnia 1994r z późn. zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. W sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie.(Dz.U.Nr.75 poz.690 z dnia 12 kwietnia 2002r).
- Pozostałe przepisy i normy obowiązujące w budownictwie.

1.2. CEL OPRACOWANIA.

Celem opracowania jest wykonanie dokumentacji technicznej, w zakresie projektowanych robót remontowych dla budynku głównego zaplecza treningowego zlokalizowanego na terenie Centrum Sportu w Opolu przy ul. Wandy Rutkiewicz 10.

1.3. TEMAT I ZAKRES OPRACOWANIA.

Przedmiotowa inwestycja polega na remoncie obejmującym swoim zakresem przywrócenie sprawności technicznej wybranych elementów rozpatrywanego budynku. Po remoncie nie wystąpią zmiany w istniejącej formie architektonicznej budynku.

1.4. WYKONANIE WSTĘPNYCH PRAC.

Dokonano oględzin przedmiotowego budynku, wykonano dokumentację rysunkową i fotograficzną. Dokumentację rysunkową wykonano na podstawie przekazanej przez Zamawiającego dokumentacji powykonawczej oraz na podstawie pomiarów bezpośrednich elementów budynku wykonanych przymiarami.

2. OPIS TECHNICZNY BUDYNKU.

2.1. LOKALIZACJA.

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest w Opolu przy ul. Wandy Rutkiewicz 10. Teren objęty inwestycją obejmuje Dz. Nr 24/17, km. 61 obręb: Półwieś.

2.2. PRZEZNACZENIE BUDYNKU.

Zgodnie ze stanem istniejącym budynek pełni funkcje zaplecza treningowego w Centrum Sportu. W budynku usytuowano szatnie dla sportowców wraz z pomieszczeniami pomocniczymi oraz salę konferencyjną wraz z bufetem. Zaplecze socjalne dla pracowników zlokalizowano na piętrze. Po remoncie funkcja obiektu nie ulegnie zmianie.

2.3. OPIS ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI.

2.3.1. Istniejący stan zagospodarowania działki:

- Istniejące nawierzchnie utwardzone: utwardzone nawierzchnie dróg wewnętrznych, chodników i parkingów,
- Istniejąca zieleń: drzewa, krzewy i trawy.
- Na terenie działki zlokalizowane są przyłącza: kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, energetyczne, telekomunikacyjne, wody, gazu.

2.4. PARAMETRY TECHNICZNE BUDYNKU.

Poniższe parametry spisano z dokumentacji powykonawczej dla przedmiotowego obiektu. Dokumentacja udostępniona przez Inwestora, opatrzona jest podpisem i pieczęcią kierownika budowy, brak podpisów projektantów oraz sprawdzających w części projektu branży architektury oraz konstrukcji.

CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE BUDYNKU:

- Powierzchnia zabudowy: ~741,76 m² – (określono na podstawie dok. Powykonawczej),
- Powierzchnia użytkowa: 1164,54 m²,
- Powierzchnia całkowita: 1497,52 m²,
- Kubatura: 5341,32 m³,
- Wysokość w kalenicy: 10,145 m - (rys. A-05/7 dok. Powykonawczej).

PODSTAWOWE ROZWIĄZANIA

ARCHITEKTONICZNO – KONSTRUKCYJNE BUDYNKU – stan istniejący.

- Fundamenty: zgodnie z dokumentacją fundamentowanie wykonano jako bezpośrednie. Ławy fundamentowe pod ścianami oraz stopy fundamentowe pod słupami.
- Ściany fundamentowe: zgodnie z dokumentacją wykonano jako murowane z bloczków M6 o szerokości 38cm,
- Ściany zewnętrzne powyżej poziomu terenu: wykonane jako murowane z pustaków poryzowanych gr. 44cm typu POROTHERM,
- Ściany nośne wewnętrzne: wykonane jako murowane z pustaków poryzowanych typu POROTHERM gr. 25cm,
- Ściany na poziomie parteru z pustaków poryzowanych gr. 44cm wykonano bez trzpieni żelbetowych. Stężono je ścianami nośnymi wewnętrznymi w odległościach od 8,26m do 3,65m,
- Ściany na poziomie I piętra z pustaków poryzowanych gr. 44cm wykonano z trzpieniami żelbetowymi kotwionymi w wieńcu stropu nad parterem. Dodatkowo stężono je ścianami nośnymi wewnętrznymi w odległościach od 8,26m do 3,65m,
- Ściany zewnętrzne ocieplone styropianem,
- Strop nad I piętrem, ocieplony wełną mineralną ułożoną luzem na stropie,
- Strop nad parterem i I piętrem wykonany jako ceramiczny – gęsto żebrowy typu POROTHERM. Wyjątek stanowi strop kotłowni i galerii wykonane jako żelbetowe płyty stropowe,
- Komunikację pionową stanowi żelbetowa klatka schodowa oraz platforma pionowa dla osób niepełnosprawnych,
- Stolarka okienna: okna PCV,
- Tynki wewnętrzne: gipsowy / cementowo - wapienne,
- Tynki zewnętrzne: cienkowarstwowe mineralne,
- Warstwy wykończeniowe posadzek: płytki ceramiczne, wykładziny – PCV.

3. FORMA ARCHITEKTONICZNA I FUNKCJA OBIEKTU.

Budynek jest obiektem wykonanym w technologii tradycyjnej z dachem wielospadowym krytym dachówką ceramiczną. Remont budynku nie wpłynie na zmianę formy architektonicznej budynku.

4. PODSTAWOWE ROZWIĄZANIA ARCHITEKTONICZNO – KONSTRUKCYJNE BUDYNKU – stan projektowany.

Opis ogólny:

Zaprojektowano remont budynku głównego Centrum Sportu w zakresie (zakres zgodnie z opracowaniem rysunkowym):

- demontażu i ponownego montażu elementów wyposażenia stałego,
- demontażu i ponownego montażu stolarki drzwiowej ,
- demontażu i ponownego montażu parapetów wewnętrznych,
- skucia istniejących tynków wewnętrznych,
- wzmocnienia stref podporowych belek W1 poprzez wykonanie trzpieni żelbetowych,
- wzmocnienia belek W1 poprzez montaż dodatkowych elementów nośnych wykonanych z kształowników stalowych,
- wzmocnienia stref podokiennych – wykonanie wieńca,
- zszyci istniejących rys i pęknięć konstrukcji murowych przy zastosowaniu spiralnych prętów ze stali austenicznej nierdzewnej, lub z materiałów równoważnych,
- dwustronne wzmocnienia ścian murowanych matami z włókien węglowych,
- wykonania nowych zbrojonych wypraw tynkarskich,
- naprawy styków materiałów budowlanych o różnych właściwościach – wykonanie styków elastycznych i dylatacji,
- wykonania nowych powłok malarskich,
- wykonania okładzin z płytek ceramicznych/linoleum – dotyczy uszkodzonych posadzek, cokołów, ścian.

Rozwiązania konstrukcyjne budynku oraz przyjęte schematy statyczne do obliczeń zostaną przedstawione w części P.B.K - Projekt budowlany branży konstrukcyjnej.

ROZWIĄZANIA – MATERIAŁOWE / ELEMENTY WYKOŃCZENIOWE:

4.1. ŚCIANY WEWNĘTRZNE / ZEWNĘTRZNE NOŚNE / ŚCIANY WEWNĘTRZNE NIENOŚNE:

Ściany istniejące do zachowania zgodnie z opracowaniem rysunkowym.

Roboty remontowe/naprawcze zgodnie z opracowaniem rysunkowym i opisem technicznym branży konstrukcyjnej.

4.1.1. LEKKA ZABUDOWA KARTON – GIPS (dotyczy pomieszczeń objętych remontem):

Podczas prowadzenia prac remontowych lekkie obudowy z płyt kartonowo - gipsowych podciągów, wieńców, płatwii i krokwi należy zdemontować i ocenić stan zakrytych elementów konstrukcyjnych budynku oraz podkonstrukcji suchej zabudowy. Należy zidentyfikować w jakim systemie została wykonana sucha zabudowa i ocenić jej zgodność z aprobatą techniczną producenta. W razie niezgodności należy uzupełnić brakujące elementy systemu lub wymienić elementy niezgodne z aprobatą na nowe zgodne z systemem. Zdemontowane obudowy należy odtworzyć. Podczas prac odtworzeniowych należy stosować nowe płyty GK o parametrach nie gorszych niż płyty istniejące. Należy również przeprowadzić prace naprawcze podnoszące estetykę przy obudowach kanałów wentylacyjnych i belek stalowych poprzez wykonanie oczyszczenia styku płyt i ponownego ich szpachlowania przy użyciu elastycznych taśm, zapraw, systemowych profili wykończeniowych i dylatacyjnych. Zakres prac remontowych zgodnie z częścią rysunkową opracowania.

4.2. WYPRAWY TYNKARSKIE WEWNĘTRZNE (dotyczy pomieszczeń objętych remontem):

Ze względu na zły stan techniczny istniejących tynków wewnętrznych, należy skuć całość tynków na istniejących ścianach zewnętrznych i wewnętrznych (dotyczy ścian objętych zakresem opracowania zgodnie z dokumentacją rysunkową). Należy wykonać nowe tynki maszynowe cementowo – wapienne oraz maszynowe cementowo – wapienne na siatce podtynkowej np. Rabitza lub z materiału równoważnego o nie gorszych parametrach. Przed wykonaniem nowych tynków powierzchnia podłoża z elementów ceramicznych powinna być oczyszczona szczotkami ze wszelkiego rodzaju wykwitów, kurzu oraz z plam z rdzy i substancji tłustych. Plamy z substancji tłustych można usunąć przez zmycie 10% roztworem szarego mydła. W miejscach styku nowoprojektowanych tynków z wyprawami i okładzinami istniejącymi należy wykonać dylatację poprzez nacięcie tynku. Nacięcie

wykonać przed przystąpieniem do ostatniego etapu wykończenia tynku (zacieranie i wygładzanie) przy użyciu kielni lub ostrza aż do podłoża. Dylatacje wypełnić trwale elastyczną masą do uszczelniania spoin. Osłabione ściany murowane należy wzmocnić dwustronnie matami z włókien węglowych osadzonych na systemowej zaprawie cementowej oraz z spiralnych prętów ze stali austenicznej nierdzewnej, lub z materiałów równoważnych. Wzmocnienie wykonać zgodnie z dokumentacją branży konstrukcyjnej. Nowe tynki należy przygotować pod malowanie zgodnie z technologią wybranego producenta.

UWAGA (dot. wszystkich nowoprojektowanych/remontowanych tynków wewnętrznych):

Wszystkie narożniki wypukłe zaopatrzyć profilami kątowymi. W razie konieczności należy dokonać miejscowych przemurowań. Przy styku elementów murowych z stolarką okienną, drzwiową lub innym elementem w którym może powstać rysa, miejsca te należy uszczelnić specjalną masą trwale elastyczną np. STO SEAL F 505 masa występuje w kolorze białym lub jasnoszarym (można ją malować).

• **DANE MATERIAŁOWE:**

STO SEAL F 505 lub materiał równoważny o parametrach nie gorszych niż:

Zakres stosowania:

Do stosowania na zewnątrz i do wewnątrz. Do uszczelniania spoin.

Charakterystyka:

Wysoka elastyczność, wysoka przyczepność boczna, nie zawiera rozpuszczalników.

Dane techniczne:

Parametry	Wartość	Jednostka
Odporność temperaturowa	-40 / +90	stopni C
Max szerokość spoiny	40	mm

4.3. WYPRAWY MALARSKIE (dotyczy pomieszczeń objętych remontem):

Ściany w pomieszczeniach biurowych należy malować farbą lateksową KL III. Ściany w pomieszczeniach porządkowych i w ciągach komunikacyjnych należy malować farbą lateksową KL II. Jako powłokę malarską należy stosować farbę lateksową zmywalną w wydaniu półmat w kolorze białym NCS-S-0500N.

Gruntowanie podłoża pod tynki i wyprawy malarskie wykonać zgodnie z wymogami technologii wybranego producenta wbudowanych materiałów budowlanych. Ilość malowań zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez producenta wypraw malarskich.

UWAGA:

Należy wykonać próby farb na ścianach o wymiarach 1.5m x 2m w obecności Zamawiającego w celu ostatecznej akceptacji odcieni zastosowanej barwy.

4.4. OKŁADZINY CERAMICZNE (dotyczy pomieszczeń objętych remontem):

W pomieszczeniach objętych zakresem opracowania należy uzupełnić uszkodzone w trakcie robót budowlanych okładziny wewnętrzne. Należy zastosować płytki gresowe o parametrach nie gorszych niż płytki istniejące w pomieszczeniu objętym remontem. Płytki podlegające wymianie nie mogą odbiegać kolorem, wymiarami i fakturą od płytek istniejących w danym pomieszczeniu. Płytki ceramiczne kleić zaprawą cementową klejącą o zmniejszonym spływie, spełniającą wymagania dla klejów odkształcalnych klasy S1. Spoiny pomiędzy płytkami wypełnić elastyczną szybkowiążącą zaprawą do spoinowania odporną na powstawanie przebarwień i wykwitów o właściwościach hydrofobowych. Cokoły należy wykonać z gotowych elementów konfekcjonowanych (nie dopuszcza się wykonanie cokołów poprzez cięcie płytek podłogowych). Wysokość cokołów dostosować do wysokości istniejących cokołów w pomieszczeniu objętym remontem. Fugi należy wykonać w tym samym kolorze i o tej samej szerokości co fugi istniejące.

4.5. LINOLEUM (dotyczy pomieszczeń objętych remontem):

W pomieszczeniach objętych zakresem opracowania należy uzupełnić uszkodzone w trakcie robót budowlanych warstwy podłogowe. W razie uszkodzenia linoleum należy wykonać wymianę linoleum na nowe pasami o szerokości równej min. 1,0m i długości równej szerokości pomieszczenia objętego remontem. Należy zastosować linoleum o parametrach nie gorszych niż

linoleum istniejące w pomieszczeniu objętym remontem. Linoleum podlegające wymianie nie może odbiegać kolorem, wymiarami i fakturą od linoleum istniejącego w danym pomieszczeniu. Wysokość cokołów dostosować do wysokości istniejących cokołów w pomieszczeniu objętym remontem.

4.6. PARAPETY WEWNĘTRZNE (dotyczy pomieszczeń objętych remontem):

Po zdemontowaniu istniejących parapetów wewnętrznych należy wykonać wzmocnienie strefy podokiennej zgodnie z opracowaniem branży konstrukcyjnej. Przed ponownym montażem parapetów należy wyrównać mur podokienny zaprawą cementowo - wapienną. (uzupełnić braki i uszkodzenia powierzchni istniejącego muru). Parapety z demontażu należy osadzić na pianie montażowej. Przed osadzeniem parapetów krawędzie parapetów mające styk z ramą okienną i murem należy zaszpachlować/uszczelnić silikonem.

UWAGA:

Parapety należy oznaczyć numerem pomieszczenia z którego zostały zdemontowane celem uniknięcia pomyłek montażowych (niezgodność wymiarów). W razie uszkodzenia istniejących parapetów należy wykonać nowe parapety. Nowe parapety należy wykonać z materiałów maksymalnie zbliżonych wymiarami, fakturą i kolorystyką do parapetów istniejących.

4.7. STOLARKA DRZWIOWA (dot. pomieszczeń objętych remontem)

Istniejące drzwi wewnętrzne przeznaczone do demontażu i ponownego montażu.

5. ROZWIĄZANIA PODSTAWOWYCH ELEMENTÓW WYPOSAŻENIA BUDOWLANO - INSTALACYJNEGO.

- Budynek wyposażony jest w instalację co-sprawną,
- Budynek wyposażony jest w instalację kanalizacji sanitarnej,
- Instalację wentylacji,
- Budynek wyposażony jest w instalację wody,
- Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną,
- Budynek wyposażony jest w instalację kanalizacji deszczowej.

6. CHARAKTERYSTYKA EKOLOGICZNA OBIEKTU.

- Zaopatrzenie w wodę – Obiekt zaopatrywany jest w wodę z istniejącej sieci wodociągowej. Jakość wody zarówno do celów gospodarczo-bytowych jak i technologicznych jest gwarantowana poprzez dostawę z wodociągów. Nie wymagane jest jej specjalne przygotowanie.
- Odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacyjnej.
- Odprowadzenie wód opadowych – do instalacji kanalizacji deszczowej.
- Emisja zanieczyszczeń gazowych, zapachowych i pyłowych nie występuje.
- W obiekcie powstają jedynie odpady komunalne, gromadzone czasowo w szczelnych kontenerach, a następnie wywożone przez specjalistyczne firmy.
- Emisja hałasu oraz wibracji, a także promieniowania i innych zakłóceń nie występuje.
- Obiekt nie ma negatywnego wpływu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

7. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ.

Zakres remontu nie wpływa na zmianę warunków ochrony przeciwpożarowej budynku – poza zakresem opracowania.

Przy remoncie budynku będą wykorzystywane materiały niepalne i trudno zapalne a rozwiązania techniczne będą wykonywane w sposób taki by nie było możliwości rozprzestrzeniania się ognia.

8. CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA OBIEKTU.

Zakres remontu nie wpływa na zmianę parametrów zapotrzebowania budynku w energię – poza zakresem opracowania.

Prosta analiza wskazuje, że oczekiwany czas zwrotu nakładów na instalacje alternatywne może przekroczyć czas ich użytkowania. Rosnące ceny energii i możliwa do uzyskania dotacja na inwestycję mogą spowodować, że inwestycja w alternatywne źródła energii będzie opłacalna – decyzję o szczegółowej analizie pozostawia się Inwestorowi.

W chwili obecnej rekomenduje się pozostanie przy obecnym źródle zasilania w energię budynku.

9. DOSTĘP OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH.

Obiekt posadowiony jest w sposób zapewniający dostęp osób niepełnosprawnych bezpośrednio z poziomu terenu. W obiekcie brak jest barier dla osób niepełnosprawnych.

10. INFORMACJA DOTYCZĄCA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ PRZEDMIOTOWEJ DZIAŁKI.

Budynek i działka nie są wpisane do rejestru zabytków.

11. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ.

Budynek zlokalizowany jest poza wpływami eksploatacji górniczej.

12. UWAGI KOŃCOWE.

Projektant zaznacza, iż użyte w dokumentacji technicznej oraz innych opracowaniach stanowiących załączniki do SIWZ przykłady nazw własnych produktów bądź producentów dotyczące określonych modeli, systemów, elementów, materiałów, urządzeń itp. mają jedynie charakter wzorcowy (przykładowy) i dopuszczone jest składanie ofert zawierających rozwiązania równoważne, które spełniają wszystkie wymagania techniczne i funkcjonalne wymienione w dokumentacji technicznej i innych opracowaniach.

Wszystkie prace prowadzić ręcznie zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót w budownictwie, normami, przepisami szczegółowymi i dokumentacją projektową.

W czasie realizacji robót budowlanych należy zabezpieczyć przed uszkodzeniem istniejące przegrody pionowe, poziome, instalacje i wyposażenie. Materiały z rozbiórki należy bezwzględnie usunąć z terenu budowy na wysypisko.

SPIS RYSUNKÓW

Lp.	Nazwa rysunku
1	RZUT I PIĘTRA - LOKALIZACJA RYS POZIOMYCH I PIONOWYCH. (RYS. A - 1)
2	RZUT I PIĘTRA - SUCHA ZABUDOWA. (RYS. A - 2)