

**REWITALIZACJA DOMU KULTURY WRAZ Z  
KOMPLEKSOWYM ZAGOSPODAROWANIEM  
TERENU O POWIERZCHNI 18 591 m<sup>2</sup>**

**PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-  
BUDOWLANY**

STAROSTWO POWIATOWE  
w Mińsku Mazowieckim  
Referat Architektury i Budownictwa  
ul. Spółdzielcza 1, 05-074 Halinów

**BUDYNEK DOMU SENIORA  
(dawna oranżeria)**

Załącznik Nr. 2  
do decyzji Starosty Mińskiego,  
z dnia: 03.08.08 Nr. 308/08

**ADRES INWESTYCJI:** HALINÓW ul. 3-Maja, działka nr ew. 414/1

**INWESTOR:** GMINA HALINÓW  
05-074 Halinów, ul. Spółdzielcza 1

PROJEKTANT:	
mgr inż. arch. Marzena Szambelan uprawnienia nr Wa-461/0	mgr inż. arch. Marzena Szambelan Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr Wa - 461/0
mgr inż. arch. Iwona Soczyńska	

TOM III

Kwiecień 2008

Niniejszy projekt budowlany  
zatwierdzony został decyzją  
Starosty Mińskiego  
z dnia: 03.08.08 Nr. 308/08  
AB. 117351-233/08

Zup STAROSTY

Krzysztof Michalik  
Wicestarosta

## SPIS ZAWARTOŚCI

STAROSTWO POWIATOWE  
w Mińsku Mazowieckim  
Referat Architektury i Budownictwa  
ul. Spółdzielcza 1, 05-074 Hańdon

1. Opis techniczny budowlany str. 1 – 6
2. Część rysunkowa projektu budowlanego str. 7 – 14
3. Projekt konstrukcyjny str. 15 - 23

# OPIS TECHNICZNY PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO- BUDOWLANEGO

## BUDYNEK DOMU SENIORA (dawna oranżeria)

### Spis rysunków

#### Inwentaryzacja

- rys. 7. Rzut parteru i elewacje skala 1:100

#### Projekt remontu i przebudowy

- rys. 20. Rzut parteru skala 1:50
- rys. 21. Rzut więźby dachowej skala 1:50
- rys. 22. Rzut dachu skala 1:50
- rys. 23. Przekroje A-A i B-B skala 1:50
- rys. 24. Elewacje północno-zachodnia  
i południowo-wschodnia skala 1:50
- rys. 25. Elewacje południowo-zachodnia  
i północno-wschodnia skala 1:50
- rys. 26. Wykaz stolarki skala 1:50

### 1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Mapa do celów projektowych.
- Badania geologiczne.
- Umowa na wykonanie projektu

### 2. STAN ISTNIEJĄCY

#### 2.1 ZESTAWIENIE POWIERZCHNI BUDYNKU ISTNIEJĄCEGO

Parter poziom 0,00						
numer		posadzka	ruchu	Usługowa	powierzchnia użytkowa	
					Podstawowa	Pomocnicza
1.01	PRZEDSIONEK	terrakota	7,1			
1.02	POKÓJ	deski			26,3	
1.03	POKÓJ	deski			14,5	
1.04	POM. GOSP.	deski				5,1
1.05	KORYTARZ	deski	4			
1.06	POM. GOSP.	deski				6,4
1.07	KORYTARZ	deski	3,1			
1.08	POM. GOSP.	deski				7,5
razem powierzchnie w rozbiciu			14,2	0,0	40,8	19,0
razem - powierzchnia netto						74,0
razem - powierzchnia użytkowa						59,8



Kubatura 373 m<sup>3</sup>

## 2.2 ELEMENTY KONSTRUKCYJNE BUDYNKU ISTNIEJĄCEGO

- Budynek dawnej **Oranżerii** posadowiony jest na ławach ceglanych, ściany fundamentowe z cegły pełnej grubości 42 cm.
- Konstrukcja nośna w budynku istniejącym- ściany z cegły pełnej ceramicznej, grubości 42 cm. Ściany zawilgocone- należy przeprowadzić osuszanie tą sama metodą, co w budynku głównym.
- Istniejący strop nad piwnicą- Kleina na belkach stalowych.
- Konstrukcja dachu drewniana, do całkowitej wymiany ze względu na zły stan oraz kształt niezgodny z pierwotnym.

## 2.3. ELEMENTY WYKOŃCZENIOWE BUDYNKU ISTNIEJĄCEGO

- Izolacje przeciwwilgociowe- brak.
- Izolacja cieplna- brak.
- Opaska wokół budynku betonowa, cokół betonowy.
- Tynki zewnętrzne- cementowo-wapienne w złym stanie.
- Wykończenie ścian- malowane farbą, bardzo zniszczone.
- Pokrycie dachu blachą stalową ocynkowaną w złym stanie, częściowo przerdzewiała, dach przybudówki pokryty papą w złym stanie.
- Rynny, rury spustowe, parapety zewnętrzne i obróbki blacharskie stalowe w złym stanie.
- Okna drewniane w złym stanie od zewnątrz zabite dyktą.
- Posadzki z desek częściowo przykryte wykładziną PCV.
- Drzwi wewnętrzne- brak.
- Ściany malowane farbami emulsyjnymi lub olejnymi, bardzo złuszczonymi, częściowo boazeria.
- Budynek nie jest użytkowany od wielu lat, jest w bardzo złym stanie technicznym.

## 2.4. INSTALACJE BUDYNKU ISTNIEJĄCEGO

- W budynku istnieje instalacja elektryczna.

## 3. PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY

Budynek dawnej **Oranżerii** planuje się przeznaczyć na Klub Seniora i sanitariaty w tym jeden dla niepełnosprawnych. Klub Seniora zajmie jedno pomieszczenie dostępne z przedsionka. W drugim pomieszczeniu projektuje się toalety, w tym jedną dla osób niepełnosprawnych, w przedsionku toalet będzie szafka na środki czystości i zlew. Powojenna dobudówka w tylnej części jest do rozbiórki a w tym miejscu projektuje się pomieszczenie kotłowni- kształtem odpowiadające gankowi od frontu. Pod częścią budynku jest piwniczka, zejście do niej znajdzie się w kotłowni- oddzielone od niej ścianą i drzwiami o odpowiedniej odporności pożarowej.

#### 4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI PO MODERNIZACJI

Parter poziom 0,00						
numer	Przeznaczenie	posadzka	ruchu	usługowa	powierzchnia użytkowa	
					podstawowa	pomocnicza
1.01	PRZEDSIONEK	deski	7,1			
1.02	KLUB SENIORA	deski			26,3	
1.03	W.C.	deski				14,5
1.04	KOTŁOWNIA	klinkier		8,2		
Razem powierzchnie w rozbiciu			7,1	8,2	26,3	14,5
Razem - powierzchnia netto						<b>56,1</b>
Razem - powierzchnia użytkowa						<b>40,8</b>

Kubatura 300 m<sup>3</sup>

#### 5. FORMA ARCHITEKTONICZNA

Budynek **Dawnej Oranżerii**, obecnie Klub Seniora- niewielki parterowy pawilonik na planie krzyża z umieszczonym osiowo gankiem, zszpecony przez dobudówki i podwyższony, zostanie przywrócony do pierwotnego wyglądu. Budynek zostanie przekryty nowym dwuspadkowym dachem o nachyleniu 22°. Na szczytowych ścianach są łukowe płyciny, które zostaną zachowane.

#### 6. ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNO-MATERIAŁOWE

- Budynek dawnej **Oranżerii** posadowiony jest na ławach ceglanych, ściany fundamentowe z cegły pełnej grubości 42 cm. Fundament pod projektowaną kotłownię-ławy 30x50 z betonu B 20, zbrojony dołem prętami 4#10, strzemiona ø6 co 25 cm.
- Konstrukcja nośna w budynku istniejącym- ściany z cegły pełnej ceramicznej, grubości 42 cm. Ściany kotłowni z cegły pełnej lub pustaka ceramicznego Porothersm 25 cm.
- Istniejący strop nad piwnicą- Kleina na belkach stalowych.
- Strop nad parterem projektuje się jako drewniany- belki o przekrojach 20x25 w rozstawie co 100 cm.
- Strop nad kotłownią żelbetowy grubości 15 cm zbrojony krzyżowo prętami #10 co 15 cm.
- Konstrukcja dachu drewniana, do całkowitej wymiany ze względu na zły stan oraz kształt niezgodny z pierwotnym. Projektowana konstrukcja dachu- krokwie o wymiarach 8x14 co maximum 90 cm oparte na murlatach 14x14. Krokwie koszone 12x16, słupki 14x14.
- Ścianki działowe projektuje się jako lekkie z płyt gipsowo kartonowych na stelażach stalowych.



## 7. ELEMENTY WYKOŃCZENIOWE PROJEKTOWANE

- Izolacja przeciwwilgociowa ścian fundamentowych tynkiem z zawartością preparatu HYDROSTOP wg opracowania zawartego w części konstrukcyjnej.
- Izolacja cieplna ścian fundamentowych 5 cm polistyrenu ekstrudowanego +folia wytłaczana ułożona wytłoczeniami w kierunku ściany (umożliwi wysychanie ścian)
- Wokół budynku należy wykonać żwirową opaskę szerokości 60 cm, aby umożliwić wysychanie ścian fundamentowych.
- Osuszenie ścian: po skuciu w całości zawilgoconych tynków wewnętrznych i zewnętrznych, wykuć spoiny na głębokość około 2cm. Na odkryte fragmenty muru z cegły należy nanieść środek grzybobójczy typu Schomburg RENOGAL a następnie nasączyć roztworem impregnującym, krystalizującym sól.
- Wykończenie ścian zewnętrznych- obrzutka cementowa i tynk renowacyjny THERMOPAL-SR24 firmy Schomburg, gr. 1,5cm. Wyrównanie powierzchni szpachlą wapienno – trasową typu THERMOPAL – FS33.Kolor G083 HW 82% (kremowy) dolne partie, F098 HW 85% (kremowy jasny) górne partie, F100 HW 78% (biały) bonie, podokienniki, opaski, gzymsy i pilastry.
- Elementy dekoracyjne- gzymsy, opaski- z kształtek styropianowych robionych na zamówienie zgodnie z rysunkiem detalu.
- Wykończenie ścian wewnętrznych - obrzutka cementowa i tynk renowacyjny. Wyrównanie powierzchni szpachlą wapienno – trasową typu THERMOPAL – FS33. Kolor F098 HW 85% (kremowy jasny), sufit biały.
- Ściany w sanitariatach – glazura do wys. 200cm. Rodzaj i kolor należy na etapie realizacji uzgodnić z projektantem.
- Izolacja cieplna dachu 20 cm wełna mineralna układana na stropie. Wełnę należy oddzielić od pomieszczeń ogrzewanych paraizolacją- folią polietylenową.
- Izolacja pozioma posadzki w projektowanej kotłowni - 2 x folia fundamentowa.
- Izolacja cieplna posadzki w projektowanej kotłowni 5 cm styropian FS 30.
- Posadzki- należy wymienić legary, nowe ułożyć na folii. Na legary nabić płyty OSB gr. 25mm, a następnie kleić parkiet dębowy lub panele drewniane, dębowe.
- W projektowanej kotłowni posadzka z gresu.
- Posadzki w sanitariatach – terakota przeciwpoślizgowa. Rodzaj i kolor należy na etapie realizacji uzgodnić z projektantem.
- Strop drewniany należy wykończyć od spodu płytami silikatowo-cementowymi 2x PROMATECT-H na profilach C w rozstawie <625 mm, wieszaki w rozstawie <750 mm, aby zapewnić klasę odporności ogniowej stropu EI30.
- Okna drewniane bejcowane na zielono, pokryte lakierem transparentnym.

Szklenie szkłem zespolonym, współczynnik przenikania ciepła  $U$  dla szyby  $= 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

- Okna należy wyposażyć w nawiewniki zapewniające dopływ powietrza do pomieszczeń wentylowanych grawitacyjnie.
- Drzwi zewnętrzne drewniane, w kolorze takim jak okna.
- Drzwi wewnętrzne drewniane, płycinowe wykonane na zamówienie.
- Pokrycie dachu z blachy cynkowo-tytanowej w kolorze naturalnym (srebrzystoszarym) lub stalowej ocynkowanej powlekanej plastizolem w kolorze cynkowszarym
- Podokienniki zewnętrzne z blachy stalowej powlekanej kolor grafitowy.
- Rynny i rury spustowe zewnętrzne systemu np. Plannja z blachy stalowej ocynkowanej z powłoką z plastizolu w kolorze grafitowym, średnica rynny 125 mm, rury spustowe 90 mm

## 8. DOSTĘPNOŚĆ DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Osoby niepełnosprawne będą dostawać się do budynku rampą zewnętrzną o nachyleniu 8%. W budynku znajduje się też toaleta dla osób niepełnosprawnych. Drzwi wejściowe mają płaski próg. Wszystkie drzwi wewnętrzne mają szerokość w świetle minimum 90 cm aby umożliwić przejazd osoby na wózku.

## 9. ROZWIĄZANIA INSTALACYJNE PROJEKTOWANE

- Doprowadzenie wody do budynku z sieci wodociągowej.
- Odprowadzenie ścieków do kolektora kanalizacyjnego.
- Kablowe przyłącze energetyczne z sieci energetycznej.
- Ogrzewanie budynku- z kotłowni gazowej.
- Ciepła woda użytkowa z kotłowni gazowej
- Wentylacja grawitacyjna- istniejące przewody w ścianach murowanych, w toaletach wspomagana mechanicznie.
- Odprowadzenie wód opadowych na teren.
- Instalacja odgromowa.

## 10. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

W budynku nie przewiduje się zatrudnienia osób.

## 11. CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA OBIEKTU

RODZAJ PRZEGRODY	PROJEKTOWANY WSP "U"	MAKSYMALNY WSP. „U”
ŚCIANY ZEWNĘTRZNE	1,0	0.55
DACH	0,21	0.3
OKNA	1,6	2.3
DRZWI ZEWNĘTRZNE	2.2	2.6



## 12. WPŁYW NA ŚRODOWISKO

- Emisja zanieczyszczeń gazowych, pyłowych i płynnych: obiekt spełnia warunki ochrony atmosfery- zastosowano kocioł centralnego ogrzewania, który ma emisję zanieczyszczeń nie większą niż dopuszczalna w aktualnych przepisach i normach.
- Odpady stałe- pojemnik na odpadki znajduje się na terenie działki w miejscu oznaczonym na projekcie zagospodarowania terenu.
- Emisja hałasów oraz wibracji: budynek nie emituje hałasów ani wibracji wymagających dodatkowych środków zaradczych.
- Wpływ budynku na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne: budynek nie wpływa na otoczenie, duża powierzchnia parku pozwala na prawidłowe odwodnienie dachu. Lokalizacja budynku i sposób posadowienia nie powoduje kolizji z systemami korzeniowymi drzew.

## 13. PRACE ROZBIÓRKOWE

- Schody zewnętrzne
- Dobudówka po stronie północno wschodniej
- Dach i strop drewniany.
- Kominy.
- Demontaż okien, parapetów, rynien i rur spustowych, obróbek
- Skucie wszystkich tynków.
- Rozebranie podłóg

Wszystkie rozwiązania i produkty podane w projekcie mogą być zastąpione przez inne, równoważne rozwiązania i produkty, o identycznych parametrach

<b>PROJEKTANT:</b>	<b>mgr inż. arch. Marzena Szambelan</b>
mgr inż. arch. Marzena Szambelan uprawnienia nr Wa-461/0	Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr Wa-461/00 <i>[Signature]</i>
mgr inż. arch. Iwona Soczyńska	<i>[Signature]</i>