

# 1. INWENTARYZACJA I OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

## **Nazwa i adres obiektu:**

Remont budynku geriatrycznego DPS w Koszelewie polegający na dostosowaniu budynku do obowiązujących przepisów ppoż.

Działka nr 79/2

## **Inwestor:**

Dom Pomocy Społecznej w Koszelewie

Koszelew, 09-530 Gąbin

## **Podstawa opracowania**

Podstawę do niniejszego opracowania stanowi:

zlecenie inwestora

dokumentacja projektowa przekazana przez inwestora

ekspertyza stanu ochrony przeciwpożarowej

mapa geodezyjna w skali 1:1000

wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gąbin

uzgodnienia z inwestorem

dokumenty stwierdzające prawo do dysponowaniem nieruchomością na cele budowlane

wizja lokalna, pomiary w naturze

## **Istniejący stan zagospodarowania terenu.**

Przedmiotowy budynek znajduje się na działce położonej w miejscowości Koszelew oznaczonej na mapie ewidencyjnej nr 79/2. Budynek geriatryczny wzniesiony został w drugiej połowie lat 90-tych XX wieku dla potrzeb Domu Pomocy Społecznej w Koszelewie. Budynek jest usytuowany w sąsiedztwie zabudowań Domu Pomocy Społecznej, na terenie zabytkowego kompleksu parkowego. Dojazd do budynku jest możliwy poprzez drogę wewnętrzną bezpośrednio do drogi powiatowej nr 31345 relacji Gąbin - Reszki, wokół budynku istnieją chodniki, miejsca parkingowe oraz drogi dojazdowe bezpośrednio do budynku. Na działce znajdują się także budynki gospodarcze służące do prowadzenia ww funkcji.

Budynek geriatryczny będący przedmiotem opracowania to budynek parterowy, z użytkowym poddaszem niepodpiwniczony o konstrukcji tradycyjnej, murowanej w układzie 4 podłużnych ścian nośnych, uzbrojony w przyłącze elektroenergetyczne, przyłącze wodociągowe oraz kanalizacje. Teren całej działki jest zagospodarowany poprzez istniejące chodniki, dojścia i dojazdy oraz istniejące tereny zieleni.

Projektowany remont budynku nie wpłynie na stan zagospodarowania terenu, który pozostanie niezmienny w stosunku do stanu istniejącego.

### **Ekspertyza i ocena stanu technicznego budynku.**

Podczas wizji lokalnej przeprowadzonej na obiekcie w dniu 05.11.2010 r. stwierdzono, że budynek jest usytuowany zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi. Budynek jest usytuowany na terenie strefy konserwatorskiej. Remont budynku głównego polega na dostosowaniu budynku do obowiązujących przepisów ppoż. i wykonany zostanie zgodnie z „ekspertyzą stanu ochrony przeciwpożarowej” opracowaną w listopadzie 2009 roku.

Stan techniczny konstrukcji nośnej budynku jest dobry. Podczas szczegółowych oględzin nie stwierdzono jakichkolwiek usterek i uszkodzeń w ścianach, stropach, dachu, które mogłyby świadczyć o nieprawidłowym wykonawstwie oraz przeciążeniu w trakcie dotychczasowej eksploatacji elementów nośnych. Wszystkie prace budowlane i wykończeniowe były wykonane bardzo starannie przez pracowników o wysokich kwalifikacjach z wykorzystaniem nowoczesnych technologii. Do prac budowlanych zastosowano materiały o wysokich charakterystykach wytrzymałościowych i długiej żywotności.

Zastosowane w obiekcie materiały budowlane posiadają dopuszczenia do stosowania w budownictwie wydane przez Instytut Techniki Budowlanej oraz Świadectwa Państwowego Instytutu Higieny.

Budynek posiada kształt oraz wygląd zewnętrzny dostosowany do miejsca w którym jest usytuowany tj. w strefie ochrony konserwatora zabytków.

### **Opis istniejącego budynku, rozwiązania konstrukcyjno – budowlane.**

#### **- Dane ogólne obiektu.**

Budynek główny:

Powierzchnia zabudowy	1242,70 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa	1079,37 m <sup>2</sup>
Kubatura	6971,54 m <sup>3</sup>
Długość	36,68 m
Szerokość	49,85 m
Wysokość	8,12 m

Liczba kondygnacji nadziemnych 1+1

Liczba kondygnacji podziemnych 0

#### **- Opis elementów konstrukcyjnych.**

Ściany zewnętrzne murowane, trójwarstwowe: beton komórkowy 24 cm + styropian 10 cm + beton komórkowy 12 cm, ściany fundamentowe murowane z bloczka betonowego.

Ściany wewnętrzne konstrukcyjne murowane z bloczków betonu komórkowego gr 24 cm, ściany

wewnętrzne fundamentowe murowane z bloczka betonowego.

Strop nad parterem w postaci stropu wykonanego z płyt kanałowych gr 24 cm.

Ściany działowe wykonane z bloczka komórkowego i cegły dziurawki gr 12 cm.

Konstrukcja dachu drewniana, pokrycie dachu blachodachówka na szczelnym deskowaniu.

Schody wewnętrzne – żelbetowe, monolityczne.

#### **-Posadzki i podłogi.**

Parter – gres, płytki PCV oraz wykładzina dywanowa

Poddasze – gres, płytki PCV oraz wykładzina dywanowa

#### **-Tynki.**

Wewnętrzne na parterze w postaci tynków cementowo-wapiennych.

Na poddaszu ściany i sufity wykończone boazerią drewnianą i częściowo płytami g-k na ruszcie metalowym.

Zewnętrzne kat. III cementowo-wapienne.

#### **-Malowanie i powłoki zabezpieczające.**

Malowanie ścian i sufitów farbami emulsyjnymi.

W pomieszczeniach sanitarnych ściany wyłożone płytkami ceramicznymi.

#### **- Stolarka drzwiowa i okienna.**

Stolarka okienna i drzwiowa – PCV w kolorze białym.

#### **- Obróbki blacharskie.**

Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej gr. 0,5 mm w kolorze brązowym.

### **Infrastruktura techniczna.**

Budynek jest zaopatrzonej w energię elektryczną, wodę oraz kanalizację z istniejących sieci na warunkach określonych przez zarządców sieci.

Odprowadzenie wód opadowych z dachu i terenów utwardzonych na terenie.

Zaopatrzenie w ciepło z kotłowni wewnętrznej zlokalizowanej na parterze budynku, zasilanej olejem opałowym.

## **2. OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU BUDOWLANEGO**

### **Podstawa opracowania**

Podstawę do niniejszego opracowania stanowi:

zlecenie inwestora

dokumentacja projektowa przekazana przez inwestora

ekspertyza stanu ochrony przeciwpożarowej

mapa geodezyjna w skali 1:1000

wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gąbin

uzgodnienia z inwestorem

dokumenty stwierdzające prawo do dysponowaniem nieruchomością na cele budowlane

wizja lokalna, pomiary w naturze

### **Przedmiot opracowania.**

Przedmiot opracowania stanowi projekt budowlany remontu budynku geriatrycznego DPS w Koszelewie polegający na dostosowaniu budynku do obowiązujących przepisów ppoż.

### **Przeznaczenie i program użytkowy budynku.**

Przedmiotowy obiekt jest budynkiem geriatrycznym w całości wykorzystywanym na potrzeby Domu Pomocy Społecznej w Koszelewie. W budynku znajdują się następujące pokoje i pomieszczenia: pokoje mieszkalne z zapleczem socjalnym, sanitarnym, rehabilitacyjnym, terapeutycznym, magazynowym i technicznym. Na poziomie parteru znajduje się również zaplecze kuchenne z kuchnią i jadalnią oraz pomieszczenie kotłowni. Poddasze budynku pełni głównie funkcję mieszkalną dla podopiecznych Domu Pomocy Społecznej. Oprócz mieszkań znajdują się również pomieszczenia dla terapeutów, pokój do rehabilitacji, oraz pomieszczenia magazynowe.

### **Wykaz prac związanych z projektowanym remontem.**

1. Przełożenie poręczy w klatkach schodowych w duszę schodów lub poza światło z zewnętrznej strony schodów, tak aby po przełożeniu zapewnić maksymalną szerokość między poręczami (min 120 cm). Istniejące poręczy wykonane są z elementów stalowych.
2. Wymiana drzwi prowadzących z klatek schodowych na zewnątrz budynku w celu bezpośredniej ewakuacji z klatek schodowych. Projektowane drzwi muszą posiadać szerokość 1,20 m przez co należy poszerzyć istniejący otwór drzwiowy i wstawić nowe drzwi otwierane na zewnątrz budynku.
3. Wymiana drzwi wewnętrznych do pokoi przy windzie z drzwi przesuwanych na drzwi rozwierane o szerokości minimum 90 cm. Otwory drzwiowe nie wymagają poszerzenia. W miarę możliwości nowe drzwi należy obsadzić w taki sposób aby mogły po ich otwarciu wyłożyć się maksymalnie na ścianę holu, przez co nie zostanie zablokowane dojście do windy.
4. Wstawienie nowych drzwi ewakuacyjnych z lewego i prawego korytarza w frontowej ścianie budynku prowadzących bezpośrednio na zewnątrz budynku, drzwi zaprojektowano w miejscu gdzie w chwili obecnej znajdują się otwory okienne. Należy zamontować drzwi o tej samej szerokości co istniejące otwory okienne. Drzwi muszą otwierać się zgodnie z drogą ewakuacji tj. na zewnątrz budynku.
5. Zamurowanie okna do kotłowni olejowej oraz jednego okna w jadalni będących pod kątem

- 90 stopni do okien na klatce schodowej. Otwory należy zamurować pustakami gazobetonowymi, ocieplić styropianem gr. 14 cm. Ścianę w miejscu zamurowania należy otynkować i wykończyć w kolorze zbliżonym do istniejącego.
6. Wymiana drzwi wewnętrznych do klatek schodowych na drzwi w odpowiedniej klasie odporności ogniowej EI 30. Minimalna szerokość drzwi musi wynosić 90 cm w świetle ościeżnicy. Wymianie podlegają drzwi parteru i poddasza. Kierunek otwierania drzwi zgodnie z drogą ewakuacji z budynku.
  7. Wymiana istniejących bezklasowych drzwi wewnętrznych na drzwi o klasie odporności ogniowej EI30 do następujących pomieszczeń: parter – 126 Kotłownia, 127 Magazyn bielizny brudnej, 128 Magazyn bielizny czystej; Poddasze – 218 Magazyn, 221 Magazyn, 223 Magazyn, 227 Magazyn bielizny, 228 Magazyn.
  8. Podział korytarzy ścianami o odpowiedniej klasie odporności ogniowej oraz montaż drzwi także w odpowiedniej klasie odporności ogniowej. Miejsca wykonania przegród oraz ich klasę odporności ogniowej opisano na rysunkach poszczególnych kondygnacji.
  9. Wymiana na nowe lub dostosowanie istniejących okien na szczytach korytarzy na piętrze jako okna uchylne, oddymiające uruchamiane od systemu sygnalizacji pożaru.
  10. Montaż rolet ppoż w 4 otworach okiennych, rolety o klasie odporności ogniowej EW 60/E120. Rolety należy zamontować w bezklasowych oknach oddzielających pomieszczenie kuchni, dyżurki i sali klubowej od korytarza będącego drogą ewakuacji.
  11. Wymiana istniejących hydrantów starego typu na hydranty dostosowane do obowiązujących norm i przepisów (wymagane hydranty 25 z węzem półsztywnym).
  12. Skosy i sufity w pomieszczeniach poddasza należy wyłożyć płytami g-k wg technologii wybranego producenta tak aby zapewniały odpowiednią odporność ogniową. Należy zdemontować boazerię i założyć sufit systemowy w klasie odporności ogniowej EI 30.
  13. Prace wykończeniowe, tynkarskie, szpachlowanie i malowanie ścian oraz elementów nowo wykonanych.

**UWAGA:** Przed przystąpieniem do prac remontowych wykonawca zobowiązany jest przeprowadzić wizję lokalną w budynku oraz dokonanie szczegółowych pomiarów w naturze!!!

### **3. WARUNKI OCHRONY PPOŻ.**

#### **Klasyfikacja budynku.**

- Budynek zakwalifikowano do kategorii zagrożenia ludzi ZLII – budynki przeznaczone przede wszystkim do użytku ludzi o ograniczonej zdolności poruszania się, takie jak szpitale, żłobki, przedszkola, domy dla osób starszych;
- Ze względu na wysokość budynku został on zakwalifikowany jako Niski (N) – budynki do 12

m włącznie nad poziomem terenu, lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie;

- Klasa odporności pożarowej „C”.

Dla niskich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi do kategorii ZLII wykonanych w klasie „C” odporności pożarowej, wymagane jest zastosowanie elementów nie rozprzestrzeniających ognia o następujących klasach odporności ogniowej:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| – główne elementy konstrukcji                           | R60 lub (REI60) |
| – stropy  | REI60           |
| – ściany zewnętrzne                                     | EI30            |
| – ściany wewnętrzne                                     | EI15            |
| – ściany wewnętrzne pomiędzy pokojami i drogą ewakuacji | EI30            |
| – wydzielenie poddasza od konstrukcji dachu             | EI30            |
| – konstrukcja nośna dachu                               | R15             |
| – przekrycie dachu                                      | RE15            |
| – odporność ogniowa elementów klatek schodowych         | REI60           |

Stwierdza się że po wykonaniu projektowanych prac remontowych powyższe wymagania zostaną spełnione, a budynek będzie spełniał wymagania ochrony przeciwpożarowej

Do „załączniku” umieszczono ekspertyzę stanu ochrony przeciwpożarowej w której znajduje się szczegółowa analiza odporności ogniowej każdego elementu konstrukcji budynku.

Projektant: **Lech Jeziak**

Opracował: **Marcin Józwiak**