

## **O P I S   T E C H N I C Z N Y**

### **1. DANE OGÓLNE**

Temat:        Przebudowa istniejących toalet  
                 w budynku Urzędu Gminy Tworóg

Adres:        ul. Zamkowa 16, 42-690 Tworóg, działka nr: 1079/26

Inwestor:    Gmina Tworóg, ul. Zamkowa 16, 42-690 Tworóg

### **2. PODSTAWA OPRACOWANIA**

- Umowa nr 62/2014 z dnia 01.04.2014 r.
- „Koncepcja architektoniczna przebudowy istniejących toalet w budynku Urzędu Gminy Tworóg z dostosowaniem jednej toalety na potrzeby osób niepełnosprawnych”, czerwiec 2012.
- Wizja lokalna oraz dokumentacja fotograficzna.
- „Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana Pałacu-Urzędu Gminy w Tworogu”, grudzień 1986.
- Obowiązujące przepisy i normy.

### **3. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA**

#### **3.1.        PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest projekt architektoniczno-budowlany przebudowy istniejących toalet w budynku Urzędu Gminy Tworóg przy ul. Zamkowej 16 w Tworogu.

#### **3.2.        CEL OPRACOWANIA**

Celem opracowania jest wykonanie projektu architektoniczno-budowlanego określającego zakres robót budowlano – montażowych niezbędnych do realizacji inwestycji związanej z przebudową istniejących toalet w budynku Urzędu Gminy Tworóg z dostosowaniem jednej toalety do potrzeb osób niepełnosprawnych. Dokumentacja jest niezbędna również do uzyskania decyzji o pozwoleniu na przeprowadzenie robót budowlanych.

### **3.3. ZAKRES OPRACOWANIA**

**Opracowanie nie zmienia formy architektonicznej ani sposobu użytkowania obiektu. W wyniku przeprowadzonych robót poprawione zostanie bezpieczeństwo oraz komfort użytkowania pomieszczeń.**

Zakres opracowania:

- inwentaryzacja budowlana w zakresie niezbędnym do wykonania projektu,
- dokumentacja fotograficzna,
- ocena stanu technicznego obiektu i instalacji wewnętrznych,
- opis techniczny przebudowy
- rysunki techniczne.
- propozycja przykładowego wyposażenia wnętrz.

### **4. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Działka nr 1079/26, obręb Tworóg, położona jest bezpośrednio przy ulicy Zamkowej. Teren działki zabudowany w części północno-zachodniej przedmiotowym budynkiem tj. budynkiem Urzędu Gminy. Teren jednolity, płaski, porośnięty zielenią niską i wysoką, część terenu wykorzystana pod miejsca parkingowe.

**Projekt zagospodarowania terenu nie ulegnie zmianie.**

### **5. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU**

Budynek użyteczności publicznej w którym mieści się Urząd Gminy, Rada Gminy, Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, komenda policji. Budynek jest obiektem dwutraktowym z korytarzem wewnętrznym, posiada 2 kondygnacje nadziemne, całkowicie podpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym.

Klasycystyczny pałac został wzniesiony na miejscu zamku wzmiankowanego w 1679 r. Przebudowano go w latach 1805 i 1923. W ocalałym do dziś niewielkim parku przypałacowym znajduje się późnobarokowa kapliczka z 1796 r.

Budynek Urzędu Gminy wpisany jest do rejestru zabytków jako zespół zamkowy na który składa się:

- zamek z XVIII wieku, rokokowo-klasycystyczny, murowany,

- kaplica w parku zamkowym, murowana, tynkowana,
- pozostałości parku.

Granice ochrony konserwatorskiej obejmują całość zespołu zamkowego w ramach ogrodzenia.

Dane charakterystyczne obiektu:

Długość budynku	50,8 m
Szerokość budynku	20,0 m
Wysokość budynku (max.)	12,3 m
Powierzchnia zabudowy	922,28 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa	1.915,42 m <sup>2</sup>
Kubatura	18.876,0 m <sup>3</sup>

Konstrukcja budynku murowana z cegły ceramicznej pełnej i kamienia łamanego. Stropy nad piwnicą odcinkowe z lunetami. Stropy kondygnacji nadziemnych – drewniane na belkach obite trzcina i otynkowane, ze ślepym pułapem. Schody wewnętrzne drewniane. Stolarka okienna i drzwiowa – PCV oraz drewniana. Dach mansardowy p konstrukcji drewnianej. Przykrycie dachówką ceramiczną. Elewacje odrestaurowane.

**Sposób użytkowania obiektu oraz jego poszczególnych pomieszczeń**  
**pozostaje bez zmian.**

**6. INFORMACJA O WPISIE DO REJESTRU ZABYTKÓW**

Obiekt jest wpisany do rejestru zabytków.

**7. ZAGADNIENIA OCHRONY ŚRODOWISKA**

Projektowana przebudowa nie ma negatywnego wpływu na stan środowiska. Zaprojektowane do wbudowania materiały, niezbędne do realizacji robót budowlano-montażowych należą do grupy materiałów dopuszczonych do stosowania w budownictwie i posiadają niezbędne certyfikaty i atesty. W trakcie prac remontowych należy dbać o nie wprowadzanie do gruntu jakichkolwiek odpadów, substancji szkodliwych i zanieczyszczeń.

## **8. WARUNKI GRUNTOWE I KATEGORIA GEOTECHNICZNA**

Warunki gruntowe określa się jako proste, a obiekt zalicza się do pierwszej kategorii geotechnicznej. Projektowane roboty budowlane nie zwiększą obciążenia na istniejące fundamenty.

## **9. ROBOTY ROZBIÓRKOWE**

Roboty rozbiórkowe będą polegały na:

- demontaż urządzeń stałych (umywalki, miski ustępowe, pisuary, lustra),
- demontaż stolarki drzwiowej,
- demontaż instalacji elektrycznych,
- demontaż instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- rozbiórka ścian działowych,
- rozbiórka płytek podłogowych oraz spodnich warstw aż do desek podłogowych.

## **10. ROZWIĄZANIA ARCHITEKTONICZNO – KONSTRUKCYJNE**

### **10.1. Projektowane elementy architektoniczno-budowlane**

**Podłoga:** Po dokonaniu okrycia stropu wszystkie wbudowywane nowe oraz istniejące elementy drewniane impregnować środkami grzybobójczymi i ognioochronnymi do stanu niepalności. Deski w dobrym stanie można zostawić i po zamocowaniu do nich płyt suchego jastrychu (gipsowo-włóknowych), można przykleić płytki podłogowe. W przypadku złego stanu technicznego deskowanie należy usunąć i zamontować nowe elementy (przyjęto wymianę 40% deskowania). Montaż dodatkowej warstwy spowoduje podniesienie podłogi w o ok. 3cm. Ponieważ projekt nie obejmuje kompleksowego usuwania barier architektonicznych w obiekcie, na parterze przyjęto tymczasowe rozwiązanie polegające na wykonaniu pochylonego progu, ułatwiającego dostęp osobom niepełnosprawnym do WC. Na piętrze próg nie może przekraczać 2 cm. Gdy deski okażą się bardzo zniszczone, a legary będą w dobrym stanie, po usunięciu desek płyty suchego jastrychu ułożyć na folii budowlanej PE na legarach. Na wierzchu płyty jastrychowe zabezpieczyć warstwą emulsji uszczelniającej. Przed ułożeniem glazury jastrych zabezpieczyć preparatem gruntującym oraz folią w płynie (gr. 1mm) na powierzchni całej podłogi oraz ściany do wysokości 15 cm. Wszystkie połączenia elementów podłogi z elementami pionowymi np. ścianami, uszczelnić taśmą uszczelniającą.

**Uwaga: Ze względu na brak możliwości przeprowadzenia odkrywek i oceny stanu technicznego elementów stropów pomiędzy kondygnacjami, oceny takiej należy dokonać bezpośrednio przed przystąpieniem do robót budowlano – montażowych. W przypadku złego stanu technicznego elementów, należy je wzmocnić lub wymienić. Ocenę należy zlecić osobie z odpowiednimi uprawnieniami.**

**Ściany:** Wydzielić pomieszczenia łazienki damskiej i męskiej poprzez wykonanie ścian działowych z płyt gipsowo-kartonowych na ruszcie metalowym:

- ściany oddzielające łazienkę damską i męską oraz korytarz grubości 15cm - ściana wysoka na konstrukcji z profili CW 100 i UW 100 z podwójnym poszyciem płytą gipsowo-kartonową impregnowaną gr. 12,5mm, wypełniona wełną mineralną;
- ściany kabin w łazienkach grubości 10cm – ściana działowa na konstrukcji z profili CW 75 i UW 75 z pojedynczym poszyciem płytą gipsowo-kartonową impregnowaną gr. 12,5mm, wypełniona wełną mineralną.

Na istniejących ścianach murowanych, po zdjęciu okładzin ściennych i łuszczących farb, skuć głuche tynki i przygotować powierzchnię pod ułożenie nowej glazury poprzez wyrównanie zaprawą cementowo-wapienną.

Wszystkie ściany (istniejące oraz projektowane z płyt GK) należy zagruntować środkiem polepszającym przyczepność do podłoża. Ściany na wysokości 15cm od podłogi dodatkowo zabezpieczyć folią w płynie (gr. 1 mm).

Ściany i podłogi wykończyć płytkami ceramicznymi. Stosować fugi epoksydowe cechujące się dużą odpornością na uszkodzenia mechaniczne oraz środki chemiczne do czyszczenia płytek.

**Sufity:** Istniejące sufity oczyścić z łuszczącej farby, sprawdzić stan tynków. Słabe tynki usunąć. Wykonać nowe sufity podwieszane z płyt gipsowo-kartonowych na ruszcie krzyżowym dwupoziomowym.

**Stolarka:** Drzwi oraz ościeża istniejące z głównego korytarza należy oczyścić z istniejących powłok, ewentualne ubytki naprawić, a następnie pomalować na kolor biały (połysk). Na drzwiach w korytarzach zamontować oznaczenia informujące o funkcji pomieszczenia („WC” - na drzwiach z głównego korytarza, WC damskie, WC

męskie, WC dla osób niepełnosprawnych) Okna pozostają bez zmian.

**Instalacje wewnętrzne:** Należy wykonać nową instalację wodociagową, kanalizacyjną, elektryczną i wentylacyjną. Instalacje wewnętrzne wg opracowań branżowych.

## **10.2. WĘZEL SANITARNY NA PARTERZE**

### **10.2.1. KORYTARZ**

Roboty wykończeniowe:

- ściany obłożyć płytkami,
- sufit malować farbą akrylową,
- na podłodze ułożyć płytki z cokolikiem wysokości ok. 10cm,
- zamontować drzwi do łazienek,

Wypożyczenie:

- zlewozmywak jednokomorowy z ociekaczem,
- szafka pod zlewozmywakiem pod zabudowę na całej szerokości pomieszczenia, wykonana z płyty laminowanej,
- szafka wisząca nad zlewozmywakiem na całej szerokości pomieszczenia, wysokość 80cm.

### **10.2.2. WC DAMSKI ORAZ DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH**

Roboty wykończeniowe:

- wykonać roboty instalacyjne,
- zamontować stolarkę drzwiową (skrzydła drzwiowe z tulejami wentylacyjnymi),
- ściany obłożyć płytkami,
- na podłodze ułożyć płytki z cokolikiem wysokości ok. 10cm,
- sufit malować farbą akrylową.

Wypożyczenie:

- kabiny WC:
  - miska ustępowa dostosowana do osób niepełnosprawnych wisząca ze spłuczka pod zabudowę
  - podajnik papieru toaletowego

- pochwyt
- pochwyt
- pochwyt ruchomy
- umywalka dla osób niepełnosprawnych
- bateria
- lustro uchylne dla osób niepełnosprawnych o wymiarach
- podajnik mydła
- podajnik ręczników papierowych
- kosz na śmieci
- wpust podłogowy
- kran ze złączką do węża.
- przewijak dla dzieci

### **10.2.3. WC MĘSKI**

Roboty wykończeniowe:

- wykonać roboty instalacyjne,
- zamontować stolarkę drzwiową (skrzydła drzwiowe z tulejami wentylacyjnymi),
- ściany obłożyć płytkami,
- na podłodze ułożyć płytki z cokolikiem wysokości ok. 10cm,
- sufit malować farbą akrylową.

Wyposażenie:

- przedsionek:
  - umywalka
  - bateria
  - lustro
  - podajnik mydła
  - podajnik ręczników papierowych
  - kosz na śmieci
- kabina WC:
  - miska ustępowa wisząca ze spłuczką pod zabudowę
  - podajnik papieru toaletowego
  - kosz na śmieci
  - szczotka do WC

- kabina pisuar:
  - pisuar ze spłuczką pod zabudowę
  - wpust podłogowy
  - kran ze złączką do węża.

### **10.3. WĘZEŁ SANITARNY NA PIĘTRZE**

#### **10.3.1. KORYTARZ**

Roboty wykończeniowe:

- ściany obłożyć płytkami,
- sufit malować farbą akrylową,
- na podłodze ułożyć płytki z cokolikiem wysokości ok. 10cm,
- zamontować drzwi do łazienek,

Oświetlenie:

- oświetlenie pod sufitem w zabudowie g-k – taśma led,
- oświetlenie sufitowe – plafony (2 punkty).

Wypożyczenie:

- zlewozmywak jednokomorowy z ociekaczem,
- szafka pod zlewozmywakiem pod zabudowę na całej szerokości pomieszczenia, wykonana z płyty laminowanej,
- szafka wisząca nad zlewozmywakiem na całej szerokości pomieszczenia, wysokość 80cm.

#### **10.3.2. WC DAMSKI**

Roboty wykończeniowe:

- wykonać roboty instalacyjne,
- zamontować stolarkę drzwiową (skrzydła drzwiowe z tulejami wentylacyjnymi),
- ściany obłożyć płytkami,
- na podłodze ułożyć płytki z cokolikiem wysokości ok. 10cm,
- sufit malować farbą akrylową.

Wypożyczenie:

- przedsionek:



- dwie umywalki
  - dwie baterie
  - lustro o wymiarach
  - dwa podajniki mydła
  - suszarka kieszeniowa
  - kosz na śmieci
- kabiny WC:
  - miska ustępowa wisząca ze spłuczką pod zabudowę
  - podajnik papieru toaletowego
  - kosz na śmieci
  - szczotka do WC

### **10.3.3. WC MĘSKI**

Roboty wykończeniowe:

- wykonać roboty instalacyjne,
- zamontować stolarkę drzwiową (skrzydła drzwiowe z tulejami wentylacyjnymi),
- ściany obłożyć płytkami,
- na podłodze ułożyć płytki z cokolikiem wysokości ok. 10cm,
- sufit malować farbą akrylową.

Wyposażenie:

- przedsiónek:
  - umywalka
  - bateria
  - lustro o wymiarach
  - podajnik mydła
  - suszarka kieszeniowa
  - kosz na śmieci
- kabina WC:
  - miska ustępowa wisząca ze spłuczką pod zabudowę
  - podajnik papieru toaletowego
  - kosz na śmieci
  - szczotka do WC
- kabina pisuar:
  - pisuar ze spłuczką pod zabudowę

- wpust podłogowy
- kran ze złączka do węża.

## **11. CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA OBIEKTU**

### **Projekt nie obejmuje zakresu robót związanych z polepszeniem charakterystyki energetycznej budynku.**

Zgodnie z Ustawą Prawo budowlane „art. 5 pkt 7 Przepisów ust. 3-6 (*dot. charakterystyki energetycznej*) nie stosuje się do budynków: 1) podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; (...)”.

## **12. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ**

Budynek posiada dwie kondygnacje nadziemne oraz nie posiada oddzielonych stref pożarowych. Budynek zalicza się do kategorii ZL „III” zagrożenia ludzi i klasy „B” odporności pożarowej.

### **UWAGA: Projekt nie obejmuje robót związanych z podniesieniem bezpieczeństwa pożarowego obiektu.**

## **13. SPOSÓB BUDOWY A INTERES OSÓB TRZECICH**

Projektowane roboty nie wprowadzają naruszenia interesu osób trzecich, zaś roboty budowlano - montażowe powinny być prowadzone z zapewnieniem ochrony własności publicznej i prywatnej.

## **14. INFORMACJA BIOZ**

Niniejsze opracowanie dotyczy przebudowy istniejących toalet w budynku Urzędu Gminy Tworóg w zakresie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Roboty będą obejmowały rozbiórkę istniejącego wyposażenia oraz ścian działowych w łazienkach. Na istniejących stropach ułożona zostanie nowa posadzka. Wzniesione zostaną nowe ścianki działowe z płyt gk na ruszcie systemowym, wykonane zostaną nowe sufity podwieszane.

### **14.1. Przedmiot inwestycji.**

Przedmiotem inwestycji jest przeprowadzenie robót budowlano - montażowych

związanych z przebudową łazienek w budynku Urzędu Gminy w Tworogu przy ul. Zamkowej 16.

#### **14.2. Zakres robót.**

Przebudowa będzie realizowana w zakresie robót demontażowych, rozbiórkowych, murarskich, tynkarskich, wykończeniowych, instalacyjnych sanitarnych i elektrycznych.

#### **14.3. Warunki przygotowania i prowadzenia robót budowlanych.**

- Inwestor jest zobowiązany zawiadomić o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych właściwego inspektora nadzoru budowlanego, na 7 dni przed rozpoczęciem budowy.
- Bezpośredni nadzór nad bezpieczeństwem i higieną pracy na stanowiskach pracy sprawuje odpowiednio kierownik budowy, kierownik robót oraz mistrz budowlany, stosownie do zakresu obowiązków.
- Do zabezpieczeń stanowisk pracy na wysokości, przed upadkiem z wysokości, należy stosować środki ochrony zbiorowej, w szczególności balustrady, siatki ochronne i siatki bezpieczeństwa.
- Dokumentacja budowy oraz dziennik budowy powinien znajdować się na terenie budowy u kierownika budowy.
- Osoby wykonujące pracę na budowie powinny być przeszkolone w zakresie przepisów BHP i posiadać aktualne badania lekarskie.
- Pracownicy budowy powinni być wyposażeni w odzież roboczą, ochronną i zabezpieczeniową.

#### **14.4. Zagospodarowanie terenu budowy wykonuje się przed rozpoczęciem robót budowlanych w zakresie:**

- ogrodzenia terenu i wyznaczania stref niebezpiecznych,
- wykonania dróg, wyjść i przejść dla pieszych,
- doprowadzenia energii elektrycznej oraz wody, zwanych dalej „mediami” oraz odprowadzenia lub utylizacji odpadów i ścieków,
- urządzenia pomieszczeń higieniczno – sanitarnych i socjalnych,
- zapewnienia oświetlenia naturalnego i sztucznego,
- przygotowania miejsc składowania materiałów i wyrobów budowlanych oraz lokalizacji urządzeń mechanicznych,

- składowanie materiałów i wyrobów zgodnie z przepisami BHP oraz zaleceniami producentów.

#### **14.5. Warunki socjalne i higieniczne.**

- Na terenie budowy urządza się wydzielone pomieszczenia szatni i jadalni, umywalnię, suszarnię i ustępy.
- Szatnie powinny być wyposażone w szafki na odzież osób wykonujących roboty na terenie budowy, powinny być dwudzielne, zapewniające możliwość przechowywania odzieży własnej i roboczej.

#### **14.6. Wymagania dotyczące miejsc pracy usytuowanych w budynkach.**

- Krawędzie stropów nie obudowanych ścianami należy zabezpieczyć balustradami w sposób zabezpieczający pracowników przed upadkiem z wysokości.
- Osoby wykonujące roboty budowlane nie mogą być narażone na działanie czynników szkodliwych dla zdrowia lub niebezpiecznych, a w szczególności takich jak hałas, wibracje, promieniowanie elektromagnetyczne, pyły i gazy o natężeniach i stężeniach przekraczających wartości dopuszczalne.

#### **14.7. Instalacje i urządzenia elektroenergetyczne.**

Instalacje rozdziału energii elektrycznej na terenie budowy powinny być zaprojektowane i wykonane oraz utrzymywane w taki sposób, aby nie stanowiły zagrożenia wybuchowego lub pożarowego, a także chroniły w dostatecznym stopniu pracowników przed porażeniem prądem elektrycznym.

#### **14.8. Maszyny i inne urządzenia techniczne.**

- Maszyny i inne urządzenia techniczne oraz narzędzia zmechanizowane powinny być montowane, eksploatowane i obsługiwane zgodnie z instrukcją producenta oraz spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących systemu oceny zgodności.
- Maszyny i inne urządzenia techniczne, podlegające dozorowi technicznemu, mogą być używane na terenie budowy tylko wówczas, jeżeli wystawiono dokumenty uprawniające do ich eksploatacji.
- Operatorzy maszyn budowlanych o napędzie silnikowym powinni posiadać

wymagane kwalifikacje.

#### **14.9. Rusztowania i ruchome podesty robocze.**

- Rusztowania i ruchome podesty powinny być wykonane zgodnie z dokumentacją producenta albo projektem indywidualnym.
- Użytkowanie rusztowania, jest dopuszczalne po dokonaniu jego odbioru przez kierownika budowy lub uprawnioną osobę.
- W przypadku odsunięcia rusztowania od ściany ponad 0,20m należy stosować balustrady od strony tej ściany.
- Osoby dokonujące montażu i demontażu rusztowań są obowiązani do stosowania urządzeń zabezpieczających przed upadkiem z wysokości.
- Rusztowania przejezdne powinny być zabezpieczone co najmniej w dwóch miejscach przed przypadkowym przemieszczeniem.

#### **14.10. Roboty na wysokości.**

- Osoby przebywające na stanowiskach pracy, znajdujące się co najmniej 1,0m od poziomu podłogi lub terenu powinny być zabezpieczone przed upadkiem z wysokości przez zastosowanie balustrady.
- Otwory w stropach, na których prowadzone są roboty lub do których możliwy jest dostęp ludzi należy zabezpieczyć przed możliwością wypadnięcia lub ogrodzić balustradą.

### **15. UWAGI OGÓLNE**

- 1.** Roboty budowlano-montażowe i instalacyjne wykonywać pod nadzorem osób posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane.
- 2.** Wszelkie wątpliwości przyszłego wykonawcy winny być wyjaśnione przed złożeniem oferty.
- 3.** Zamienne rozwiązania techniczne zaproponowane przez wykonawcę robót winny być uzgodnione z Inwestorem i Projektantem.
- 4.** Roboty należy prowadzić zgodnie z Polskimi Normami, odpowiednimi przepisami budowlanymi, sztuką budowlaną i przepisami BHP oraz zgodnie z Planem Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia (jeżeli jest wymagany) pod nadzorem osób z uprawnieniami budowlanymi.
- 5.** Wszystkie użyte do budowy i wykończenia materiały powinny posiadać odpowiednie atesty i świadectwa dopuszczenia, wydane przez odpowiednie