

**OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU TECHNOLOGICZNEGO
PRAC REMONTOWYCH WEWNĘTRZNYCH
BUDYNKU KOMUNALNEGO
W OSIELSKU, UL. CENTRALNA 6**

1. Dane ogólne.

Opis istniejącego budynku.

Budynek komunalny o funkcji administracyjnej, wolnostojący, piętrowy. Obiekt wykonany w technologii tradycyjnej murowej, strop nad parterem oraz stropodach żelbetowy, dach płaski pokryty papą. Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną zasilaną z sieci, wodno-kanalizacyjną (woda dostarczana z sieci gminnej, ścieki odprowadzane do sieci gminnej) oraz instalację centralnego ogrzewania z indywidualnym źródłem ciepła zasilanym gazem ziemnym.

2. Zakres opracowania i uwarunkowania prawne.

Opracowanie obejmuje swoim zakresem projekt technologiczny wykonania prac remontowych wewnętrznych, obejmujących niektóre pomieszczenia parteru i piętra. Na parterze zaplanowano remont komunikacji ogólnej z wiatrołapem, na piętrze – remont pomieszczeń komunikacji oraz ustępów ogólnodostępnych.

Materiały wykończeniowe i kolorystyka pomieszczeń WC – wg odrębnego opracowania w zakresie aranżacji wnętrz.

Na podstawie art. 29 ust. 2 punkt 1 oraz art. 30 ust. 1 punkt 2a Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, na wykonanie prac budowlanych objętych opracowaniem nie ma konieczności uzyskania pozwolenia ani dokonania zgłoszenia.

3. Zakres remontu.

Szczegółowy zakres prac remontowych określono w części rysunkowej.

Zakres prac ogólnobudowlanych obejmuje remont posadzek, ścian i sufitów oraz wymianę drzwi wewnętrznych, a także wymianę balustrad. W ramach remontu instalacji elektrycznych uwzględniono wymianę opraw oświetleniowych wraz z zasilaniem, a także wymianę gniazd i łączników w pomieszczeniach remontowanych. Prace w zakresie instalacji sanitarnych obejmują wymianę grzejników, urządzeń sanitarnych w pomieszczeniach wc wraz z wykonaniem podejść instalacyjnych. Zaplanowano również wymianę kratki wentylacyjnych w przewodach wentylacji grawitacyjnej.

W pomieszczeniach WC zaplanowano montaż wyposażenia (podajniki, pojemniki, uchwyty).

Prace przygotowawcze.

Harmonogram prac remontowych należy uzgodnić z Zamawiającym (budynek jest w stałym użytkowaniu). Zalecane jest, aby prace rozpocząć od pomieszczeń na piętrze. Prace przygotowawcze takie jak wyniesienie i zabezpieczenie wyposażenia (np. meble) wykona Zamawiający we własnym zakresie.

Wykonawca będzie z min. 1-dniowym wyprzedzeniem informował Zamawiającego o koniecznych przerwach w dostawie wody, energii elektrycznej oraz wyłączeniach instalacji centralnego ogrzewania, związanych z wykonywaniem prac objętych zamówieniem.

4. Wykonanie robót i specyfikacja materiałowa.

4.1. Posadzki.

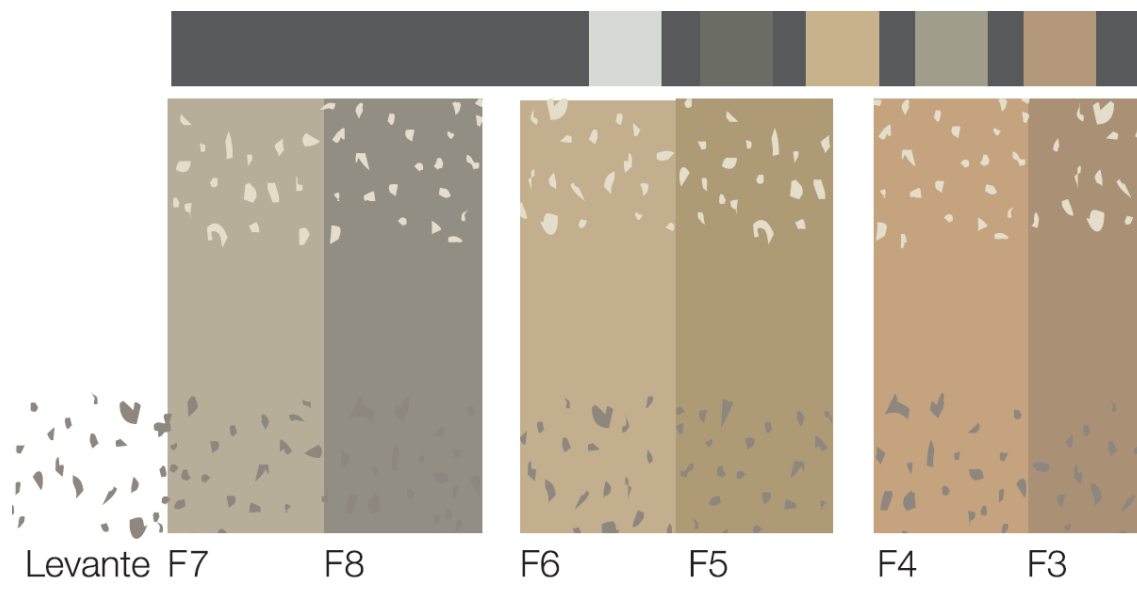
- rozebranie posadzek z płytek ceramicznych lub gresowych wraz z cokolikami, oczyszczenie podłoża, segregacja, wywóz i utylizacja materiałów z rozbiórki zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- rozebranie posadzek z płytek pcv wraz z listwami przyściennymi, oczyszczenie podłoża, segregacja, wywóz i utylizacja materiałów z rozbiórki zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- Wykonanie posadzek z wykładziny PCV rulonowej klejonej do podłoża i zgrzewanej – nawierzchnię należy nawiązać do posadzki istniejącej, na uprzednio przygotowanym i wyrównanym podłożu, przygotować podkład pod cokoliki (wyoblenia krawędzi) o wysokości cokolików istniejących, w obecnej kolorystyce. Brak jest danych archiwalnych w zakresie rodzaju istniejącej wykładziny.

Fot. 1, 2. Istniejąca posadzka z wykładziny PCV



- Wykonanie posadzki cienkowarstwowej z żywicy epoksydowej – posadzkę należy wykonać zgodnie z przyjętą technologią oraz ściśle wg wskazań producenta zastosowanego systemu (system musi posiadać wskazanie do stosowania w obiektach użyteczności publicznej). Cokoliki wyoblone o wysokości 10cm w kolorze posadzki.
W pomieszczeniach wc posadzka antypoślizgowa w kolorze wg projektu aranżacji.

Fot. 3. Proponowana posadzka żywiczna (Levante F4 na schodach, F3 na posadzce parteru i spoczniku, płatki białe; CAPAROL Disboxid)



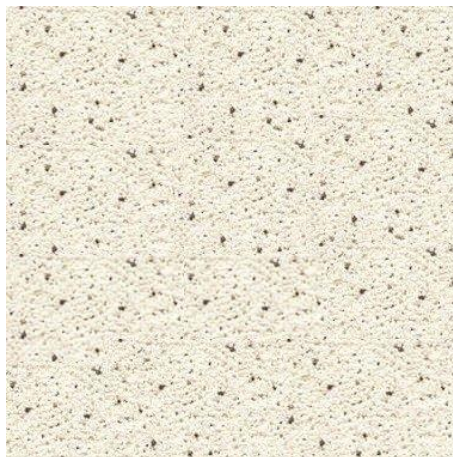
Uwaga. Należy zachować jednakowy poziom podłogi w pomieszczeniach na poszczególnych kondygnacjach. Kolorystykę materiałów wykończeniowych uzgadniać na bieżąco z Inwestorem. Wszelkie wymiary sprawdzić w naturze.

4.2. Tynki i okładziny wewnętrzne ścian.

- demontaż okładzin ceramicznych na ścianach, rozebranie ścianek działowych – roboty wykonywane ręcznie, oczyszczenie podłoża, segregacja, wywóz i utylizacja materiałów z rozbiórki zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- usunięcie istniejących powłok malarskich z farb olejnych (lamperie) – przy użyciu środków chemicznych specjalnego przeznaczenia;
- naprawa uszkodzeń tynków na ścianach – drobne rysy i pęknięcia oraz nierówności i ubytki tynku zlikwidować przy użyciu gotowych mieszanek zapraw tynkarskich, powierzchnie doprowadzić do gładkości poprzez szpachlowanie (gładzie gipsowe) i szlifowanie;
- przygotowanie podłoża do malowania – po dokonaniu wszystkich napraw powierzchnie zmyć wodą z dodatkiem środka czyszczącego oraz zagruntować;

- obudowa elementów instalacyjnych w systemie suchej zabudowy – pionowe instalacyjne oraz elementy spłukujące (zestaw podtynkowy ustępu) należy zabudować płytami gipsowo-kartonowymi gr. 12,5mm (w pomieszczeniach wilgotnych płyta wodoodporna GKBI) mocowanych do konstrukcji z profili metalowych CD/UD.
- ścianki działowe w systemie suchej zabudowy – Płyty GKBI 12,5mm na profilach metalowych CD/UD z izolacją z wełny mineralnej;
- wykonywanie okładzin ceramicznych – do wskazanej wysokości powyżej podłogi powierzchnie zmywalne - okładziny z płytek ceramicznych układanych na zaprawie klejowej na uprzednio przygotowanym podłożu, spoiny szer. 3mm z gotowej, barwionej zaprawy spoinującej; nie stosować listew wykończeniowych z tworzywa sztucznego (w narożnikach zewnętrznych płytki z oryginalną krawędzią);
- wykonywanie gładzi gipsowych - Powierzchnie ścian pod malowanie doprowadzić do gładkości przy pomocy białej zaprawy szpachlowej gipsowej (do przygotowania podłoża stosować środki gruntujące wskazane przez producenta), narożniki zewnętrzne zabezpieczyć profilami metalowymi.
- tynki strukturalne dekoracyjne – masę tynkarską należy nakładać na uprzednio przygotowane podłoże ściśle wg wskazań karty technicznej producenta, z zastosowaniem określonych mas podkładowych i środków gruntujących; nie dopuszcza się wykonywania tynku przez osoby nieprzeszkolone; na części ścian zaprojektowano tynk mozaikowy w kolorystyce uzgodnionej z Zamawiającym;

Fot. 6. Proponowany tynk mozaikowy (Ceresit CT-177)



- malowanie powierzchni wewnętrznych – ściany pomalować farbą akrylową w kolorze białym, w pomieszczeniach wilgotnych stosować farby specjalnego przeznaczenia (np. lateksowe); ilość powłok malarskich dostosować do uzyskania pożądanego efektu (powierzchnia bez smug i prześwitów o jednolitej barwie i strukturze);

4.3. Roboty remontowe w zakresie sufitów.

- sufit podwieszony w technologii systemowej z płyt z twardej wełny mineralnej, modułowy 60x60cm na konstrukcji z profili metalowych - w pomieszczeniach komunikacji, wc i na klatce schodowej

- malowanie powierzchni wewnętrznych – sufity (w części nie zakrytej sufitem podwieszonym, płyty biegów schodowych i spocznika) pomalować farbą akrylową w kolorze białym, ilość powłok malarskich dostosować do uzyskania pożądanego efektu (powierzchnia bez smug i prześwitów o jednolitej barwie);

Uwaga. Kolorystykę i wymiary oraz inne parametry materiałów wykończeniowych uzgodnić z Inwestorem przed zamówieniem. Wszelkie wymiary sprawdzić w naturze.

4.4. Stolarka otworowa.

Remont stolarki okiennej – w remontowanych pomieszczeniach zamontować parapety nakładkowe z tworzywa sztucznego w kolorze białym. Krawędzie boczne wyposażać w zaślepki.



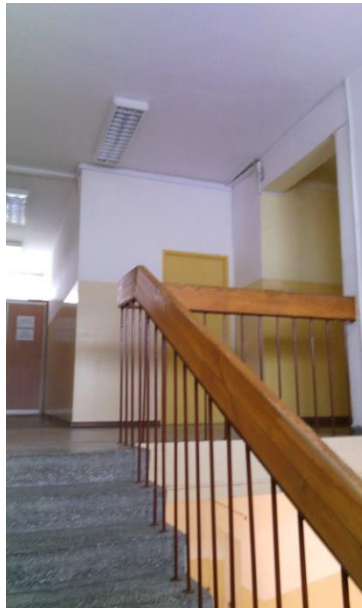
Drzwi wewnętrzne - płytowe, pełne lub oszklone, pokryte obustronnie płytą gładką i okleiną drewnopodobną. Drzwi do pomieszczeń sanitarnych – z tulejami wentylacyjnymi. Ościeżnice regulowane drewniane w kolorze skrzydła z listwami maskującymi. Drzwi wyposażone w komplet okuć i uszczelek. Drzwi antywłamaniowe z ościeżnicami stalowymi.

Do wymiany przewidziano drzwi wewnętrzne oznaczone w części rysunkowej, po uprzednim dostosowaniu wielkości otworów w ścianach do wymaganych wymiarów.

Uwaga. Stolarkę zamontować zgodnie z instrukcją producenta. Po montażu stolarki ościeża należy uszczelnić i obrobić. Model i kolorystykę uzgodnić z Zamawiającym. Wszelkie wymiary sprawdzić w naturze.

4.5. Wymiana balustrad schodów wewnętrznych

- demontaż istniejącej balustrady



Projektowana balustrada o konstrukcji ze stali nierdzewnej z wypełnieniem ze szkła bezpiecznego o całkowitej wysokości 110cm. Montaż do pionowej płaszczyzny biegów schodowych i spocznika.



4.6. Roboty w zakresie kominów i wentylacji.

- wymiana istniejących krętek wentylacyjnych (położenie krętek skorygować w zakresie wysokości w związku z montażem sufitu podwieszanego, w razie konieczności wykonać przewody stalowe typu „Spiro” i podłączyć do istniejących przewodów wentylacyjnych);

- w pomieszczeniu wc bez okna zamontować wentylator uruchamiany z oświetleniem;

4.7. Roboty w zakresie instalacji elektrycznej.

- Wymiana gniazd wtykowych – istniejące gniazda należy zdemontować, sprawdzić stan techniczny przewodów i puszek (w razie konieczności dokonać koniecznych napraw). W istniejących puszkach zamontować gniazda podwójne lub pojedyncze) z ramką. W pomieszczeniach wilgotnych osprzęt szczelny.
- Wymiana łączników instalacyjnych – istniejące łączniki zdemontować, sprawdzić stan techniczny przewodów i puszek (w razie konieczności dokonać koniecznych napraw). W istniejących puszkach zamontować łączniki instalacyjne (pojedyncze, podwójne lub schodowe) z ramką.
- Wymiana opraw oświetleniowych - demontaż istniejących opraw oświetleniowych (ściennych i sufitowych), w suficie podwieszonym należy zamontować oprawy oświetleniowe punktowe wpuszczane wg części rysunkowej. Zasilanie z istniejącej instalacji. Przewody nie zakryte w przestrzeni sufitu wykonać jako podtynkowe.
- montaż oświetlenia awaryjnego – lokalizację opraw oświetleniowych pokazano w części rysunkowej, oprawy awaryjne należy zasilić bezpośrednio z tablicy rozdzielczej znajdującej się na parterze; instalację wykonać jako podtynkową – przewody prowadzić w bruzdach ściennych lub w przestrzeni sufitu podwieszonego.

Fot. 10. Proponowana seria gniazd i łączników TYTAN SIMON BASIC (KONTAKT-SIMON)



4.8. Roboty w zakresie instalacji centralnego ogrzewania.

- wymiana grzejników w remontowanych pomieszczeniach – wg projektu branży sanitarnej;

4.9. Roboty w zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej.

- wymiana urządzeń sanitarnych wraz z podejściami instalacyjnymi wg projektu branży sanitarnej oraz projektu aranżacji.

4.10. Inne prace remontowe.

- demontaż zabudowy wnekowej w pomieszczeniu komunikacji na piętrze;
- montaż kantorka na potrzeby GOPS na piętrze w pomieszczeniu komunikacji – zabudowę systemową z drzwiami przesuwным z płyt wiórowych laminowanych należy wykonać w miejscu pokazanym w części rysunkowej. Kolorystykę dostosować do stolarki drzwiowej. Dwie ściany wyposażyć w półki o głębokości 30cm.
- nie zakryte elementy instalacji wodociągowych (rury) pomalować farbą olejną na kolor biały)
- elementy wyposażenia zamontowane na stałe na ścianach (np. szafki hydrantowe, sygnalizatory itp.) należy zdemontować na czas wykonania prac remontowych i ponownie zamontować, w przypadku braku możliwości demontażu należy te elementy zabezpieczyć przed uszkodzeniem i zabrudzeniem;

4.11. Dostępność budynku dla osób poruszających się na wózkach – pomieszczenia na parterze dostępne są dla osób poruszających się na wózkach za pomocą pochylni zlokalizowanej w innej części budynku.

5. Warunki techniczne wykonania prac remontowych.

Materiały budowlane oraz elementy powinny odpowiadać atestom technicznym oraz ustaleniom odnośnych norm. Roboty budowlane i rzemieślnicze powinny być wykonane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz z obowiązującymi przepisami i normami. Na terenie prowadzonych prac budowlanych należy wydzielić miejsca przeznaczone do magazynowania materiałów budowlanych oraz do krótkotrwałego składowania odpadów.

Wszystkie odpady i materiały z rozbiórek należy segregować na bieżąco, składować w pojemnikach, wywozić i poddać utylizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rodzaj, typ, model i kolorystykę materiałów wykończeniowych i wyposażenia należy na bieżąco uzgadniać z Zamawiającym (przed zakupem). Zamawiać i dostarczać na budowę dopiero po uzyskaniu akceptacji Zamawiającego.

Do wykonania robót dopuszcza się użycie materiałów innych producentów niż wskazani w niniejszym opracowaniu pod warunkiem posiadania podobnych, lecz nie gorszych parametrów technicznych i po uzyskaniu zgody Zamawiającego.

Wszystkie prace należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

Opracowała inż. Agnieszka Ziemińska