

## OPIS TECHNICZNY

### 1. Część formalno – prawna.

Nazwa inwestycji : **PRZEBUDOWA I ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA POMIESZCZENIA SALI APELOWEJ NA ŻŁOBEK PUBLICZNY W PARTERZE BUDYNKU GŁÓWNEGO ZESPOŁU SZKOLNO PRZEDSZKOLNEGO W ZDZIECHOWIE BĘDĄCEGO W TRAKCIE BUDOWY.**

Adres obiektu: **62-200 Gniezno, Zdziechowa , dz. nr 206/8**

Inwestor: **GMINA GNIEZNO al. Reymonta 9-11, 62-200 Gniezno**

### 2. Podstawa opracowania :

- szczegółowe wytyczne Inwestora, uzgodnienia, spotkania robocze, uzgodnienia międzybranżowe,
- Projekt techniczny budynku wykonany przez pracownię architektoniczną ABK PROJEKT udostępniony przez inwestora Gminę Gniezno.
- przepisy prawa budowlanego i pokrewne, rozporządzenia wykonawcze, normy budowlane i branżowe oraz dane z literatury fachowej.
- Konsultacje z rzeczoznawcami do spraw p.poż i sanepid.
- Zgoda autora projektu na wprowadzane zmiany – prawa autorskie przekazane Inwestorowi.

**3. Zamierzenie budowlane dotyczy projektu zamiennego do zatwierdzonego pozwoleniem na budowę nr AB6740.830.2016 nr 784/2016 z dnia 19.07.2016r.** Projekt został zaprojektowany przez pracownię ABK – PROJEKT i jest realizowany zgodnie z zatwierdzonymi rysunkami.

Zmianie podlega część budynku w parterze – sala apelowa z zapleczem oraz część holu prowadząca do łącznika i przejścia do budynku Gimnazjum – z którego to rezygnuje się w przedmiotowym projekcie zamiennym.

**Zestawienie powierzchni przedmiotowego lokalu żłobka po przebudowie:**

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA -	<b>255,55 m<sup>2</sup></b>
<b>zmniejszy się o 14.02m<sup>2</sup></b>	
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA -	<b>297,92 m<sup>2</sup></b> (bez zmian)
POWIERZCHNIA WEWNĘTRZNA -	<b>271,78 m<sup>2</sup></b> (bez zmian)
KUBATURA brutto lokalu -	<b>1236,36 m<sup>3</sup></b> (bez zmian)
WYSOKOŚĆ BUDYNKU (budynek niski 2 kondygnacje)-	<b>11,22m</b> (bez zmian)
(budynek posiada 2 kondygnacji nadziemnych bez podpiwniczenia)	
posadowienie budynku zgodnie z projektem +/- 0,00 = 117,30 m n.p.m.	

Uwaga powierzchnia adaptowanych pomieszczeń na potrzeby żłobka przed przebudową miały łącznie **269,57 m<sup>2</sup>** p.u. (są to pom. nr 116 - (część) – 42,68m<sup>2</sup>, pom. 118 zaplecze sali o p.u. = 21,34m<sup>2</sup>, pom. 119 sala apelowa o p.u. = 205,55m<sup>2</sup>)

Zatem **po przebudowie zmniejszy się powierzchnia użytkowa budynku głównego o 14.02m<sup>2</sup>.**

#### 4. Przedmiot Inwestycji :

- Zamierzenie budowlane dotyczy:

Przebudowy i zmiana sposobu użytkowania pomieszczenia sali apelowej na żłobek publiczny w parterze budynku głównego zespołu szkolno-przedszkolnego w Zdziechowie. Budynek jest w trakcie realizacji zgodnie z projektem opracowanym przez biuro architektoniczne ABK PROJEKT. Obecnie parter został wykonany w stanie surowym otwartym, prace budowlane są w kontynuacji z pozostawieniem elementów które miałyby podlegać przebudowie. Planowana zmiana sposobu użytkowania wymaga zmiany pozwolenia na budowę i opracowania pełno branżowego projektu zamiennego za zgodą autora projektu ABK PROJEKT. Planowane zamierzenie budowlane jest zgodne z MPZP.

#### 5. Dostosowanie do otaczającej zabudowy

Otoczenie budynku stanowi funkcjonujący już kompleks oświatowo – sportowy, składający się z budynku szkoły podstawowej, przedszkola i hali sportowej. Przed budynkiem od strony południowej znajduje się przestrzeń gdzie miał być realizowany kolejny budynek Gimnazjum. Z uwagi na likwidację szkół gimnazjalnych planuje się rezygnację z budowy tego budynku. Planuje się wykorzystać to miejsce na budowę miejsc parkingowych oraz placu rekreacyjnego oddzielonego i ogrodzonego przeznaczonego wyłącznie dla dzieci ze żłobka.

#### 6. Dostęp dla osób niepełnosprawnych

Parter budynku jest dostosowany do korzystania przez osoby niepełnosprawne. Dostęp do parteru budynku jest zapewniony z pochylni zlokalizowanej w pobliżu przedmiotowego lokalu – należy wykonać balustradę przy pochylni wg obowiązujących przepisów. Zgodnie z rysunkami w zatwierdzonym projekcie pierwotnym.

#### 7. Projektowana przebudowa – wykaz poszczególnych prac.

##### **PLANOWANE DO WYKONANIA ROBOTY BUDOWLANE UMOŻLIWIAJĄCE DOSTOSOWANIE ISTNIEJĄCEJ PRZESTRZENI DO POTRZEB ŻŁOBKA:**

*Budynek jest w trakcie realizacji zgodnie z zatwierdzonym projektem i na dzień dzisiejszy przedmiotowy lokal wykonany jest w stanie surowym otwartym.*

*Przedmiotowa przebudowa wraz ze zmianą użytkowania będzie polegała na:*

- *wydzieleniu lokalu żłobka jako odrębnej strefy pożarowej ZLII w klasie odporności ogniowej „C” i oddzieleniem od pozostałych pomieszczeń na kondygnacji parteru i piętra przegrodami o odporności ogniowej wskazanej na rysunkach. Wiąże się to również z wykonaniu pasów pionowych min. 2m w elewacjach oddzielających strefy o odporności ogniowej EI 60 (ocieplenie wełną mineralną w tych miejscach) i wykonaniem murka ogniowego w elewacji wejściowej do żłobka – również ocieplonej wełną mineralną oraz obłożenie płytami farmacell ścian istniejących wewnętrznych - do odporności REI120. Sama ściana wykonana z SILKA E24 o gr. 24cm ma zgodnie z projektem zakładaną odporność ogniową REI 120 jednak rdzenie żelbetowe w ścianie z otuliną prętów 35mm*

*mają odporność REI60 dlatego projektuje się obłożenie ścian płytami zgodnie z zaleceniem producenta do odporności REI120.*

- *rozebranie schodów i podwyższonej sceny w sali apelowej oraz fragmentu ścianki działowej.*
- *Przemurowaniu i wykuciu otworów okiennych i drzwiowych zgodnie z rysunkami rzutu parteru.*
- *Wycięcie przewodu wentylacyjnego – 2 szt. zgodnie z zaleceniami i w uzgodnieniu z producentem płyt stropowych – zabezpieczenie przejść kanałów wentylacyjnych i z centrali wentylacyjnej do wymaganej odporności ogniowej REI60.*
- *Rezygnacja z południowej fasady szklanej i wykonanie nowych otworów okiennych w głównej sali żłobka co wiąże się z wymurowaniem nowych filarków międzyokiennych i wykonaniu nowych nadproży nad oknami na wys. zgodnie z projektem w celu wykonania pasa między kondygnacyjnego pomiędzy strefami pożarowymi min. 80 cm (parter-piętro).*
- *Budowa nowych ścianek działowych zgodnie z rzutem parteru.*
- *montaż stolarki okiennej.*
- *Montaż sufitu podwieszanego.*
- *Wyposażenie sal żłobka w meble i dywan.(wg odrębnego opracowania )*
- *wykończenie ścian – tynkowanie, szpachlowanie, gruntowanie, malowanie. W zależności od przeznaczenia pomieszczenia płytkami ceramicznymi lub dwukrotne malowanie farbami poliwinylowymi;*
- *Gruntowanie ścian w pomieszczeniach mokrych i układanie płytek ceramicznych.*
- *montaż stolarki drzwiowej;*
- *wykonanie ocieplenia elewacji w obrębie pomieszczeń żłobka wraz z odpowiednim zabezpieczeniem przeciwpożarowym odrębnych stref (tj. zachowanie poziomych pasów między-kondygnacyjnych oraz pionowych ocieplonych wełną mineralną zapewniającą odpowiednią odporność ogniową);*
- *wykończenie elewacji tynkiem w technologii zgodnej z projektem pierwotnym;*
- *wykonanie wewnętrznej instalacji elektrycznej oświetlenia, gniazd, monitoringu, oraz sieci strukturalnej;*
- *wykonanie instalacji elektrycznej zewnętrznej – oświetlenie i monitoring;*
- *wykonanie wewnętrznych instalacji sanitarnych: co, grzejnikowej, wodociągowej, kanalizacyjnej, p.poż. i wentylacji mechanicznej nawiewno – wywiewnej z odzyskiem ciepła.*
- *biały montaż i zakup urządzeń sanitarnych.*
- *Wykonaniu docelowej posadzki i podłogi z uwzględnieniem miejsc gdzie zakłada się ogrzewanie podłogowe. Podłogi planuje się wykonać w zależności od przeznaczenia pomieszczenia płytkami kamionkowymi GRES lub wykładzinami obiektowymi; montaż listew przypodłogowych.- wykonanie izolacji termicznej posadzki. Należy zwrócić uwagę na poziom wylewanych posadzek – w pomieszczeniach łazienek gdzie montowane są płytki należy o grubość płytki wylać posadzkę niżej aby nie stwarzać progów w przejściach.*
- *utwardzenie zewnętrznych powierzchni w obrębie żłobka w celu zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciągów komunikacyjnych wraz z*

*dostosowaniem ich do potrzeb osób niepełnosprawnych (wykonanie nowych schodów, pochylni i podestu zewnętrznego oraz montaż balustrady przy pochylni.)*

- *wydzielenie strefy placu zabaw przeznaczonej wyłącznie dla dzieci przebywających w żłobku: zakup i montaż elementów infrastruktury rekreacyjnej dla dzieci, ławek, koszy na śmieci oraz parasoli chroniących przed słońcem;*
- *wykonanie nawierzchni w obrębie placu zabaw z materiałów zapewniających bezpieczną zabawę i korzystanie z przestrzeni;*
- *wykonanie ogrodzenia placu zabaw;*
- *organizacja terenu biologicznie czynnego poprzez wykonanie trawników i nasadzenia zielenią ozdobną;*

## 8. Powierzchnia i nazwa pomieszczeń w adaptowanym lokalu żłobka:

<b>ZESTAWIENIE POWIERZCHNI</b>		
<b>NR.</b>	<b>POMIESZCZENIE</b>	<b>POW. [m<sup>2</sup>]</b>
0.01	PRZEDSIONEK P.POŻ.	8,86
0.02	WÓZKARNIA	7,17
0.03	KOMUNIKACJA	22,89
0.04	PRZEDSIONEK WC	1,92
0.05	WC	1,37
0.06	POM. SOCJALNE	9,63
0.07	BIURO DYREKTORA	20,71
0.08	MAGAZYN	18,29
0.09	MAGAZYN ŚR. CZYSTOŚCI	6,90
0.10	SZATNIA	15,68
0.11	ZMYWALNIA	7,42
0.12	WYDAWKA CATERING	8,01
0.13	SALA ŻŁOBKA	62,03
0.14	ŁAZIENKA	13,41
0.15	SYPIALNIA LEŻAKI	27,78
0.16	SYPIALNIA ŁÓŻECZKA	23,48
<b>SUMA</b>		<b>255,55</b>
<b>Pow. całkowita żłobka:</b>		<b>297,92m<sup>2</sup></b>
<b>Pow. użytkowa żłobka:</b>		<b>255,55m<sup>2</sup></b>
<b>Kubatura żłobka:</b>		<b>1236,36m<sup>3</sup></b>

## 9. Opis techniczny elementów budowlanych

### 8.1 Fundamenty

- istniejące bez zmian. Brak widocznych spękań ścian nośnych pozwala stwierdzić że stan techniczny fundamentów budynku jest dobry.

### 8.2. Ściany zewnętrzne, wewnętrzne, nadproża

- Ściany zewnętrzne z cegły pełnej siporeks + rdzenie żelbetowe o grubości 25cm, częściowo ocieplone styropianem gr. 15cm (siatka + klej), należy przemurować wskazane otwory w P.K. oraz dokonać rozbiórki pod nowo projektowane otwory, należy docieplić ścianę styropianem i wełną mineralną o grubości min. 15cm – we wskazanych miejscach na rzucie i elewacji należy zachować pasy p.poż. Ściany zewnętrzne wykończyć tynkiem dopasowanym w kolorze do istniejącej elewacji zgodnie z kolorystyką podaną w projekcie typowym.

- Wewnętrzne ściany działowe należy przebudować zgodnie z projektem – rzutem parteru i wykonać z cegły ceramicznej gr. 12cm.
- Wewnętrzne ściany oddzielające strefy wykonać z cegły ceramicznej gr.24cm o odporności ogniowej REI120 –lokal ma stanowić odrębną strefę pożarową. Istniejące ściany należy od wewnątrz obłożyć płytami farmacell do wymaganej odporności REI 120.

### 8.3. Stropy

- Nad lokalem istnieje strop prefabrykowany z płyt kanałowych strunobetonowych. Należy wykonać w salach i pozostałych pomieszczeniach sufity podwieszane systemowe zgodnie z pierwotnie zatwierdzonym projektem.

### 8.4. Podłogi , posadzki.

- podłogi w salach żłobka oraz pozostałe pomieszczenia z wyjątkiem łazienek - wykładziny obiektowe, które mogą być zastosowane na ogrzewanie podłogowe (kolorystyka i wzór podłogi wg oddzielnego projektu aranżacji wnętrza) . Posadzki w pozostałych pomieszczeniach wykonane z płytek ceramicznych. Uwaga okładzina podłogi nie może stwarzać niebezpieczeństwa poślizgu.
- W sali głównej dodatkowo przewidziano dywan o jednolitym kolorze jasno szarym. Skład runa 100% PP heat-set frise, przędza pojedyncza. Posiadają Certyfikat Zgodności tzn. Atest Higieniczny. Pokryty środkiem uniepalniającym - wysokość runa: 7 mm, wym. dywanu 4 x 5 m
- schody zewnętrzne w elewacji wejściowej oraz pochylnia wykonane z pozbruku zgodnie z projektami załączonymi do projektu pierwotnego. Balustrady wg załączonych rysunków w pierwotnym projekcie – kolor Hammerite ciemny szary młotkowy (grafit) .

### 8.6. Stolarka drzwiowa.

#### Drzwi Zewnętrzne aluminiowe w kolorze białym przeszklone

- okucia w systemie antywłamaniowym,
- szklenie szkłem zespolonym podwójnym  $k=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$
- kolorystykę i dobór klamek w drzwiach zewnętrznych należy konsultować z projektantem.

#### Drzwi Wewnętrzne

- stolarka drzwiowa: drzwi wewnętrzne do pomieszczeń pełne wzmocnione wg zestawienia stolarki. W pomieszczeniach sali głównej z „bulajem”.
- kolorystykę należy konsultować z projektantem w trybie roboczym.

### 8.7. Stolarka okienna.

- szklenie szkłem zespolonym podwójnym  $k=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$
- stolarka PCV kolor biały
- współczynnik infiltracji min.  $a=0,7 \text{ m}^3 (\text{m} \times \text{h} \times \text{daPa}^{2/3})$
- Należy zapewnić możliwość otwarcia przynajmniej połowy okien w poszczególnych salach.

**8.8. Wykończenia ścian wewnętrznych - tynki.**

- Ściany wewn. malowane farbą do wnętrz posiadającą odpowiednie certyfikaty z przeznaczeniem do pomieszczeń dla dzieci przedszkolnych. Sufity – białe
- tynki wewnętrzne – cementowo - wapienne

**8.9.** W łazienkach płytki ceramiczne do wysokości min. 2,0m w pastelowych kolorach jasno szarych. (kolorystykę i wzór należy skonsultować z inwestorem i projektantem w trybie roboczym).

**8.10. Kominy – wentylacja.**

projektuje się 2 nowe przewody wentylacyjne w części łazienek zgodnie z projektem branży sanitarnej (2 kanały wentylacyjne należy wykonać od wys. stropu zgodnie z zaleceniem producenta płyt stropowych należy wykonać otwory we wskazanych miejscach) – kominy obudować od piętra cegłą ceramiczną o odporności REI60. Wentylacja wg opracowania branży sanitarnej nawiewno – wywiewna z odzyskiem ciepła.

**8.12. Elewacja.**

Kolorystykę elewacji dobrać zgodnie z pozostałymi elewacjami w budynku. Wszelkie zmiany konsultować z projektantem. Zaleca się tynk silikonowy w kolorze dobranym do istniejącej elewacji. W elewacji zastosowano litery przestrzenne (nie malowane) oraz różne grubości styropianu imitujące płyty elewacyjne. Logo i napis należy w trybie roboczym konsultować z inwestorem oraz projektantem.

**8.13. Rynny i rury spustowe, opierzenia.**

Rynny i rury spustowe zgodnie z pierwotnym projektem.

**8.14. Dach** – zgodnie z projektem zatwierdzonym – bez zmian.

**9. Instalacje wewnętrzne.****9.1. Instalacja wodociągowa.**

Budynek wyposażony w instalację wodociągową – zgodnie z załączonym projektem.

**9.2. Instalacja sanitarna.**

Ścieki sanitarne odprowadzane były do kanalizacji - zgodnie z załączonym projektem.

**9.3. Instalacja elektryczna i odgromowa.**

Budynek wyposażony w instalację elektryczną - projekt dotyczący zmian w istniejącym wyposażeniu w instalację elektryczną załączony do dokumentacji.

**9.4. Instalacja grzewcza.**

Ogrzewanie z pieca gazowego – zgodnie z projektem pierwotnym – kotłownia zlokalizowana w budynku głównym – instalacja C.O. zgodnie z załączonym projektem.

**9.5. Instalacja wentylacyjna.**

Mechaniczna nawiewno – wywiewna z odzyskiem ciepła - zgodnie z załączonym projektem. Czerpnie zlokalizowane w elewacji wejściowej natomiast wyrzutnie w dachu (zgodnie z pierwotnie zatwierdzonym projektem).

## 10. Wyposażenie i wymagania dla żłobka

- Projektuje się w przedmiotowym lokalu 1 salę z przeznaczeniem dla 30 dzieci.

Jeśli w pomieszczeniu będzie przebywać od 3 do 5 dzieci, to minimalna przestrzeń, którą trzeba zapewnić wynosi 16 m<sup>2</sup>. Wielkość ta rośnie wraz z każdym dodatkowym maluchem o 2 m<sup>2</sup>, jeśli pobyt dziecka nie przekracza 5 godzin dziennie, a jeśli przekracza to o 2,5 m<sup>2</sup>. Sala główna żłobka ma powierzchnię 62,03 m<sup>2</sup>. Dodatkowo sala jest powiększona o dwie sypialnie – jedna z leżaczkami dla dzieci starszych w ilości 18 szt. (o powierzchni 27,78 m<sup>2</sup>) i jedna dla dzieci młodszych z łóżeczkami w ilości 12 szt (o powierzchni 23,48 m<sup>2</sup>).

W salach o łącznej powierzchni 113,29 m<sup>2</sup> będzie przebywało maksymalnie 30 dzieci i min. 4 opiekunów (min. 1 na 8 dzieci).

W żłobku dziecko może przebywać od ukończenia 20 tygodnia życia do ukończenia roku szkolnego - 3 rok życia lub 4, jeżeli nie można ich objąć wychowaniem przedszkolnym.

- Ściany do wysokości przynajmniej 2 m w pomieszczeniach sanitarnych muszą być pokryte materiałami zmywalnymi, nienasiąkliwymi i odpornymi na działanie wilgoci oraz materiałami nietoksycznymi i odpornymi na działanie środków dezynfekcyjnych. Podłoga i ściany muszą być zaś takiej konstrukcji, by można było je łatwo czyścić.
- Zgodnie ze wskazaniem ministerstwa pościel i leżaki dla maluszków wyraźnie oznaczamy, przypisujemy każdemu dziecku z osobna i właściwie przechowujemy, by uniknąć zakażeń.
- Kolejne standardy wyrażone w rozporządzeniu to: temperatura co najmniej 20 stopni Celsjusza w pomieszczeniach, zabezpieczenia na instalacjach grzewczej i elektrycznej przed dziećmi.
- Gdy chodzi o węzeł sanitarny, musimy zapewnić dostęp do ciepłej bieżącej wody. Jedna ubikacja może przypadać na maksymalnie 15 dzieci, a umywalka na 20. Aparatura ma być przystosowana do gabarytów dziecięcych, chyba że korzystają z tej wspólnej im i dorośli. Wtedy jednak trzeba umożliwić dzieciom bezpieczne z niej korzystanie. Łazienki muszą być wyposażone dodatkowo w bezpieczny regulator ciepłej wody, urządzenie do mycia ciała dziecka oraz wystarczającą ilość ręczników, mydła i środków pielęgnacji. Zaprojektowana również zlew do mycia nocników i szafkę do ich przechowywania w pom. toalet oraz przewijaki – jeden w łazience drugi w sypialni z łóżeczkami.

Uwaga - nocniki muszą być przechowywane w miejscu niedostępnym dla dzieci i dezynfekowane.

- Meble w żłobku muszą być ergonomiczne, wyposażenie wnętrza certyfikowanej jakości. Podobnie zabawki. Nie tylko powinny spełniać wymogi higieny, ale także posiada oznakowanie CE.
- Należy także zapewnić apteczki wyposażone w podstawowe środki opatrunkowe.

- Na wyposażeniu żłobka należy również zapewnić wózki na spacer dla dzieci. Proponuje się wózki sześćoosobowe. Ich przechowywanie w pom. szatni.
- Jedzenie w żłobku odbywać się będzie w postaci cateringu dostępnego z kuchni zlokalizowanej w tym samym budynku obsługującego szkołę i przedszkole. Dostawa jedzenia z ciągu komunikacyjnego od strony wnętrza budynku.
- miejsce do przechowywania sprzętu i środków utrzymania czystości, zabezpieczone przed dostępem dzieci projektuje się w pom. magazynowych dostępnych z komunikacji.
- Personel zatrudniony w żłobku : dyrektor, 4 opiekunki w tym 1 pielęgniarka razem min. 5 osób (powyżej 20 dzieci należy zatrudnić jedną pielęgniarkę lub położną). Intendent zatrudniony w przedszkolu - jeden wspólnie ze żłobkiem - zatrudniony na terenie budynku

#### **Uwagi końcowe**

- Wszystkie roboty należy wykonywać zgodnie z Polskimi Normami, "Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót, budowlano - montażowych opracowanymi przez Instytut Techniki Budowlanej oraz zasadami wiedzy i sztuki budowlanej.
- Wszelkie elementy ruchome, elementy wyposażenia, w szczególności elementy stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej, szkielec, fasad, innych należy zamawiać i wykonywać i montować na podstawie zweryfikowanych obmiarów rzeczywistych wykonanych na obiekcie. Do wycinania otworów nie używać urządzeń pneumatycznych (młoty udarowe) lecz szlifierki kontowe z tarczami odpowiednimi do rodzaju materiału (metal lub beton). W trakcie wykonywania prac stosować się do obowiązujących przepisów BHP, stosować przyłbice ochronne – atestowany sprzęt.

Zmiana materiałów dopuszczona pod warunkiem zachowania parametrów nie gorszych niż zalecane w projekcie.

Opracował: