

FIRMA PROJEKTOWO-USŁUGOWO-BUDOWLANA**Jan Wosik**
602 249 437**ul. Kraszewskiego 28 A**
96-500 Sochaczew
NIP: 5310000445 REGON: 010073014[**malanowo@hot.pl**](mailto:malanowo@hot.pl)

NAZWA OPRACOWANIA	PROJEKT TECHNICZNY ADAPTACJI BUDYNKU NA POTRZEBY GOPS w Teresinie na dz. nr ewid. 86/3 obręb 0025 Teresin	
OBIEKT	BUDYNEK ADMINISTRACYJNY	
KATEGORIA OBIEKTU	XII	
ADRES BUDOWY	Teresin ul. Zielona 18, 96-515 Teresin dz. nr ewid. 86/3 obręb geod. 0025 Teresin jednostka ewidencyjna 142808_2 gm. Teresin	
INWESTOR	Gmina Teresin 96-515 Teresin ul. Zielona 20	
DATA OPRACOWANIA	V. 2025 r.	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY		
BRANŻA	PROJEKTANT / SPRAWDZAJĄCY	PODPIS
ARCHITEKTURA I KONSTRUKCJA INSTALACJE ELEKTRYCZNE	Jan Wosik – upr bud nr 3/81/Sk-ce w specjalności architektonicznej i konstrukcyjno-budowlanej mgr inż. Darek Duplicki upr bud MAZ/0409/PWOP/07	
OPRACOWANIE	mgr inż. Katarzyna Durczak Kuźmińska	
OPRACOWANIE CHRONIONE PRAWEM AUTORSKIM – KOPIOWANIE ZABRONIONE		

EGZEMPLARZ:

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

Strona tytułowa

Spis zawartości opracowania

Dane ogólne

Część rysunkowa

Ekspertyza techniczna z oceną stanu technicznego budynku

Harmonogram robót adaptacyjnych z opisem zakresu adaptacji

Oświadczenie projektanta o zgodności wykonania opracowania z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej

DANE OGÓLNE

Lokalizacja

Teresin ul. Zielona 18, 96-515 Teresin

dz. nr ewid. 86/3 obręb geod. 0025 Teresin

jednostka ewidencyjna 142808_2 gm. Teresin

Podstawa opracowania

- zlecenie wykonania projektu adaptacji
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane
- inwentaryzacja budynku
- zastosowane rozwiązania adaptacyjne w budynku obejmujące roboty budowlane, instalacji wod-kan i elektryczne wraz z przebudową wejścia oraz schodów z podjazdem dla niepełnosprawnych
- techniki stosowane przy robotach rozbiórkowych.

Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego

Budynek usługowy murowany I piętrowy z podpiwniczeniem – stropy żelbetowe, dach konstrukcji drewnianej. Budynek I piętrowy bez poddasza, podpiwniczony, z dachem dwuspadowym.

Kategoria obiektu budowlanego – I.

Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna istniejących i projektowanych obiektów budowlanych

Budynek wolnostojący, piętrowy, podpiwniczony z poddaszem wybudowany w latach 1960-70 zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym i pozwoleniem na budowę jako budynek usługowo-mieszkalny. Budynek spełniał wymogi zapisane w decyzji o warunkach zabudowy. Bryła budynku zwarta dostosowana do wymiarów działki. Bryła oparta na planie prostokąta o wymiarach w rzucie maksymalnym poziomym 10,64 m x 10,00 m.

Budynek w technologii tradycyjnej murowanej z dachem dwuspadowym. Forma architektoniczna prosta. Strop nad poziomem piwnicy i parteru – żelbetowy. Piwnica częściowo zagłębiona. Ściany piwnicy murowane z cegły pełnej grub 38 cm. Pozostałe ściany konstrukcyjne z cegły kratówki gtrub 38 cm. Dach dwuspadowy, drewniany, konstrukcji krokwiowo-kleszczowej o kącie nachylenia połaci dachowych 15°. Ściany budynku docieplone izolacją termiczną z płyt styropianowych grubości 15cm i elewacją tynk mineralny malowany farbami akrylowymi w

kolorze beżowym. Schody wewnętrzna do piwnicy i na I piętro żelbetowe o szerokości 1,20 m. Na poziom parteru schody zewnętrzne 4 stopnie wys 15 cm x 35 cm szerokość 1,20 m – podest żelbetowy 1,20 x 2,40 m z balustradą stalową zamontowaną do lica wysokości 1,10 m.

Charakterystyczne parametry techniczne obiektu budowlanego (wg zatwierdzonego projektu)

Powierzchnia zabudowy budynku	10 x 10,64 + 1,2 x 4,00	111,20 m ²
Powierzchnia użytkowa budynku	9,2 x 9,4 x 2	172,96 m ²
Powierzchnia całkowita budynku	111,20 + 106,40	217,60 m ² (z podestem)
Kubatura budynku		930,00 m ³
Kąt dachu		15°

Cel opracowania

Celem opracowania jest sporządzenie adaptacji pom parteru budynku w związku ze zmianą funkcji oraz koniecznymi robotami remontowymi wewnątrz na poziomie I piętra i konieczną wymianą instalacji elektrycznych .Wymianą drzwi zewnętrznych oraz przebudową podestu i schodów wraz z montażem podjazdu dla osób niepełnosprawnych.

EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU ADMINISTRACYJNEGO I OPIS TECHNICZNY INWENTARYZACJI

Inwestor

Gmina Teresin

96-515 Teresin ul. Zielona 20

Lokalizacja

Teresin ul Zielona 20, 96-515 Teresin

dz. nr ewid. 86/3 obręb geod. 0025 Teresin

jednostka ewidencyjna 142808_2 gm. Teresin

Obiekt

Budynek usługowy administracyjny – kategoria XII.

Zleceniodawca

Opracowanie sporządzone na zlecenie inwestora – właściciela nieruchomości.

Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt techniczny budynku usługowego w związku ze zmianą funkcji tj. konieczności przystosowania budynku dla interesantów GOPS-u.

Cel opracowania

Celem opracowania jest określenie bezpieczeństwa konstrukcji ścian piwnic oraz parteru i wskazanie robót adaptacyjnych na poziomie parteru z dostosowaniem do nowej funkcji pomieszczeń.

Zakres opracowania

Zakres opracowania obejmuje:

- inwentaryzację stanu istniejącego budynku i jego usytuowania na działce
- sprawdzenie konstrukcji
- oględziny przeprowadzone w czasie wizji lokalnej
- analizę zdjęć fotograficznych.

Podstawa formalno-prawna opracowania

- zlecenie wykonania projektu
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane
- projekt techniczny budynku.

Dane ogólne: Budynek podpiwniczony, parter i I piętro pomieszczenia administracyjne.

Konstrukcja budynku murowana z cegły. Stropy żelbetowe. Dach dwuspadowy krokwiowo-kleszczowy. Pokrycie dachu z papy termozgrzewalnej.

Wykaz pomieszczeń w budynku: po robotach adaptacyjnych – parter – korytarz 7,10 m², sala obsługi interesantów 18,60 m², pom biurowe 3 stanowiskowe 18,60 m², wc – 3,40 m², komunikacja z serwerownią i punktem ksero/fax 15,70 m², pom biurowe 2 stanowiskowe 18,00 m².

I piętro – klatka schodowa 7,10 m², pokój biurowy 2 stanowiskowy 22,30 m², pokój biurowy 3 stanowiskowy 22,90 m², komunikacja 7,10 m², wc – 3,50 m², pomieszczenie biurowe – sekretariat 6,80 m² i pomieszczenie biurowe – pokój dyrektora 11,30 m².

Opis techniczny badanych elementów budynku

Ocenie podlega stan techniczny budynku.

- Ławy fundamentowe wylewane żelbetowe z betonu C16/20, zbrojone stalą StOS 4x12mm. Strzemiona ze stali StOS 6mm. Wysokość 30 cm szerokość 60 cm poprzeczne i podłużne – stan dobry.
- Izolacja pozioma na fundamencie 2 x papa – stan dobry
- Ściany zewnętrzne piwnicy ceramiczne z cegły pełnej docieplone od zewnątrz i zaizolowane – stan dobry podczas wizji nie stwierdzono zawilgoceń. Posadzki cementowe stan dostateczny – wykonano studzienkę dla okresowego obniżania lustra wody gruntowej która w okresach wiosennych podtopień napływa do najniższej położonych pomieszczeń – rozwiązanie uciążliwe powodujące konieczność kontroli i dbania o urządzenia obniżające lustro wody,
- Strop nad piwnicą – stan dobry. Strop nad parterem – stan dobry .
- Ściany zewnętrzne powyżej poziomu piwnic konstrukcyjne murowane z cegły kratówki grub 38 cm – stan dobry , po zewnątrz budynek ocieplony styropianem i obłożony masą tynkarską – tynk mineralny malowany farbami akrylowymi w kolorze beż.
- Ściany wewnętrzne powyżej poziomu piwnic murowane obustronnie otynkowane stan dobry
- Konstrukcja więźby drewniana – układ krokwiowo-kleszczowy. Murlaty 14x14 cm.

Krokwie 8x16 cm w rozstawie co około 90 m. Więźba z deskowaniem pełnym, ołacona i pokryta wiatroizolacją – stan dobry

- Okapy dachu nie wystające poza lico ścian wykończone obróbkami blacharskimi i dwustronnie orylnnowane z rurami opadowymi z pcv .
- Dach pokrycie z blachodachówki – stan dobry
- Posadzka w budynku – stan dobry
- Obróbki blacharskie – stan dobry
- Schody na I piętro – stan dobry
- Balustrady schodów – stan dobry
- Komin systemowy – stan dostateczny.
- Instalacje wewnętrzne: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i co – stan dobry – do wymiany instalacja elektryczna w budynku.
- Tynki wewnętrzne, okładzina z płyty g-k – stan dobry.
- Izolacja termiczna ścian zewnętrznych, izolacja pomiędzy zewnętrznymi warstwami ściany szkieletowej – stan dobry
- Stolarka okienna i drzwiowa – stan dobry – okna z pcv – do uzupełnienia tylko w poziomie parteru stolarka drzwi zewnętrzne i wewnętrzne związane ze zmianą funkcji pomieszczeń.
- Podest i schody zewnętrzne – stan dobry konieczna rozbudowa w celu wykonania podjazdu dla niepełnosprawnych.

OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU ORAZ PROGRAM ROBÓT ADAPTACJI POMIESZCZEŃ W PARTERZE I PRZEBUDOWY WEJŚCIA

Na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej oraz przeanalizowaniu dostępnych dokumentów, inwentaryzacji budynku, **stwierdzam** następujący stan techniczny: Budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym, elementy konstrukcyjne przeniosą obciążenia użytkowe wymagane dla budynku usługowego i od śniegu i od wiatru. W ramach programu dostosowania pomieszczeń w budynku projektuje się: rozbiórkę wewnętrznych ścianek działowych , rozbiórkę przegród wewnętrznych do węzła sanitarnego w celu wygospodarowania przedsionka izolacyjnego przed wc, przebudowę instalacji wod-kan , otwarcie zamurowanego przejścia z korytarza , wykonanie ścianek działowych w systemie gk z osadzeniem drzwi przesuwnych , montaż 4 drzwi w tym 2 łazienkowych , przebudowę wymianę drzwi wejściowych do budynku z aluminium na tzw otwarcie pełne. Wymianę instalacji elektrycznych i oświetlenia. Przebudowę podestu i schodów wejściowych z szer 1,20 m do 2,00 m oraz dostawienie kpl stalowego podjazdu dla osób niepełnosprawnych o dług 6,82 m i szerokości 1,40 m z obustronnymi balustradami i poręczami spełniającymi kryteria zachowania bezpieczeństwa dla użytkowników . Opis techniczny podestu : do istniejącego podestu konstrukcji żelbetowej o wym 3,0x1,2 m i 3-ch stopni o wymiarach 15 x 35 x 120 cm należy za pomocą kotew stalowych przykręcić gotowy prefabrykowany element stalowy poszerzenia podestu ze schodkami z kratki wema z przespawaniem istniejącej balustrady z rur kwasoodpornych i zaczepem dla zakotwienia podjazdu dla osób niepełnosprawnych – podjazd należy zakotwić do szczytu podestu o szerokości 1,20 m w prześwicie obustronnych balustrad wyposażonych w podwójne poręcze z rur kwasoodpornych na wys 0,70 i 1,10 m oraz odbojnikiem na wysokości 15 cm powyżej nawierzchni podjazdu z kratki wema. Konstrukcję nośną podjazdu projektuje się z profilu zamkniętego ocynkowanego 80 x 40 x 4 mm o długości wg rysunku. Dopuszczalny spadek podjazdu nie może przekroczyć 6,0 %.

Obiekt nie stwarza zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a jego stan techniczny pozwala na jego użytkowanie zgodnie z funkcją a planowane roboty adaptacyjne wpłyną na funkcjonalność obiektu i spełnienie funkcji, jaką będzie miał spełniać dla administracyjnej obsługi mieszkańców oraz zapewnienia warunków higieniczno sanitarnych zatrudnionych urzędników.

WNIOSKI

Po dokonaniu analizy całego materiału, stwierdzam, że budynek obecnie użytkowany dla obsługi administracyjnej mieszkańców spełnia swoją funkcję a planowane roboty adaptacyjne pom parteru i malowania pom I piętra oraz wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej poprawi funkcjonalność oraz warunki pracy obsługi interesantów.

**HARMONOGRAM ROBÓT ROZBIÓRKOWYCH ZWIĄZANYCH Z PLANOWANĄ
ADAPTACJĄ POM NA PARTERZE OBEJMUJĄCĄ WYMIANĘ WEWNĘTRZNYCH
INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH ORAZ MAŁOWANIE POM - PIĘTRA I
PRZEBUDOWĘ POM PARTERU Z WYKONANIEM PRZEBUDOWY WEJŚCIA
GŁÓWNEGO ORAZ MONTAŻU PODJAZDU DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH.**

Opis technologii prac adaptacyjnych użytkowanego obecnie budynku biurowego o konstrukcji murowanej zlokalizowanego na działce nr ewid. 86/3 położonej w miejscowości Teresin przy ul. Zielonej 18. Kolejność wykonywania czynności adaptacyjnych:

- Ponieważ teren posesji nie jest ogrodzony na czas prowadzenia robót jest konieczności wykonywania wygrodzeń w taki sposób aby można było prowadzić obsługę interesantów..
- Na placu rozbiórki należy ustawić tablicę ostrzegawczą o rozpoczęciu robót rozbiórkowych z oznaczeniem stref po których można się będzie poruszać zachowując zalecone zasady bezpieczeństwa.
- Do robót rozbiórkowych można przystąpić po odłączeniu i odcięciu wszelkich instalacji w pomieszczeniach w których będą prowadzone roboty, które zostaną wykryte podczas prac rozbiórkowych. W pierwszej kolejności należy zdemontować oprawy elektryczne i osprzęt po odcięciu w rozdzielnicy obwodów zasilających pomieszczenia w których będą roboty prowadzone. W węźle sanitarnym odłączyć dopływ wody i zdemontować osprzęt z wykuciem inst wody i kanalizacji.
- Wyznaczyć miejsce składowania zdemontowanych elementów zachowując odpowiednią odległość od obiektu rozbieranego. Zdemontowane materiały należy poddawać segregacji.
- Rozbiórka w budynku odbywać się będzie przy udziale sprzętu lekkiego, który wykonawca uzna za niezbędny. Przy rozbieraniu elementów konstrukcyjnych należy zachować szczególną ostrożność, aby elementy ścian nie spadły i nie uszkodziły pozostawionych elementów ścian parteru oraz stropu nad piwnicą.
- Zdemontowany, zniszczony materiał należy sukcesywnie wywozić do miejsc przeznaczonych na utylizację, zachowując przepisy o ruchu drogowym.
- Wykonanie robót adaptacyjnych polegające na wykonaniu przegród wewnętrznych , uzupełnieniu podłóg , osadzeniu stolarki , ułożeniu instalacji elektrycznych i przebudowie węzła sanitarnego z montażem osprzętu oraz pomalowaniem pomieszczeń na I piętrze i parterze a po sporządzeniu odbiorów technicznych poszczególnych prac ze sprawdzeniem funkcjonowania ogrzewania i klimatyzacji w istniejących pomieszczeniach. Wyposażyć pomieszczenia w meble dostosowane do funkcji pomieszczenia. Przebudować podest i wejście główne oraz zamontować stalowy podjazd dla osób niepełnosprawnych.
- Po zakończeniu prac teren należy uporządkować.

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA

(Dz. U. Z 2025 r. poz. 418 tekst jednolity - Prawo Budowlane)

Oświadczam, iż projekt techniczny adaptacji pomieszczeń w budynku usługowym – budynek dla GOPS-u zlokalizowanego w miejscowości **Teresin** na działce numer ewidencyjny **86/3** w obrębie geodezyjnym **0025 Teresin**, w jednostce ewidencyjnej **142808_2 gm. Teresin** został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami oraz zasadami wiedzy technicznej.

PROJEKTANT:

JAN WOSIK Upr. budowlane nr 3/81/Sk-ce
w specjalności architektonicznej i konstrukcyjno-budowlanej

Sochaczew, maj 2025 r.