

OPINIA MOŻLIWOŚCI WYKONANIA PROJEKTOWANYCH ZAMIERZEŃ

1.0 Dane ogólne: Opinia techniczna dotycząca możliwości przebudowy budynku użytkowego Zarządu Cmentarzy wraz ze zmianą sposobu użytkowania pomieszczenia piwnicznego na kotłownię zasilaną pompą ciepła, ul. Kozielska 120, 44-100 Gliwice.

Inwestor : Miejski Zarząd Usług Komunalnych
ul. Strzelców Bytomskich 25c
44-109 Gliwice

2. Przedmiot i zakres opracowania

2.1. Przedmiotem niniejszego opracowania jest wykonanie opinii technicznej dotyczącej możliwości przebudowy budynku użytkowego Zarządu Cmentarzy wraz ze zmianą sposobu użytkowania pomieszczenia piwnicznego na kotłownię zasilaną pompą ciepła.

3. Podstawa opracowania

-Ustawa Prawo budowlane z dnia 07.07.1994 r. z późniejszymi zmianami
-Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 07.04.2004 r. z późniejszymi zmianami
- wizja w terenie

4. Stan istniejący budynku

4.1. Lokalizacja

Opracowaniem objęty jest budynek użytkowy znajdujący się przy ul. Kozielskiej 120 w Gliwicach. Budynek użytkowy posiada dwie kondygnacje nadziemne parter – użytkowy, piętro – aktualnie nieużytkowane, pozostałe po lokalach mieszkalnych oraz na poddaszu część nieużytkowaną po lokalach mieszkalnych i strych. Budynek jest w całości podpiwniczony z wejściem do piwnicy z klatki schodowej.

4.2 Parametry techniczne budynku

Całkowite gabaryty zewnętrzne budynku wynoszą 11,31 m x 12,72 m.

Powierzchnia zabudowy – 143,86 m²

Powierzchnia użytkowa – usługowa – 96,00 m²

Powierzchnia użytkowa całkowita – 368,15 m²

Kubatura budynku – 1206,00 m³

4.3 Stan istniejący budynku

Budynek użytkowy przy ul. Kozielskiej 120 w Gliwicach znajduje się na działce nr 21, obręb 0024 Kłodnica.

- Do budynku wchodzi się dwoma wejściami - bezpośrednio z podwórka – wejście przeznaczone wcześniej dla mieszkańców, obecnie dla pracowników oraz wejściem głównym od strony parkingu przy ulicy Kozielskiej, do pomieszczeń biurowych znajdujących się na parterze.

W budynku znajduje się klatka schodowa prowadząca od piwnicy, na piętro i na poddasze oraz strych.

Schody żelbetowe wylewane – do piwnicy - stan techniczny zadowalający.

Schody drewniane – na piętro i poddasze – stan techniczny zadowalający, schody nie spełniają wymogów p.poż. dla dróg ewakuacyjnych i klatek schodowych.

- Podłoga pomieszczeń parteru położona na poziomie + 0,36 m w stosunku do poziomu terenu .

Wysokość pomieszczeń:

Parter – 2,79 m

Piętro – 2,30 m

Poddasze – 2,26 m

Strop pomiędzy piwnicą parterem - odcinkowy typu Kleina.

Stropy między kondygnacyjne – drewniane.

Ściany zewnętrzne i wewnętrzne z cegły pełnej .

Mury zewnętrzne piwniczne z cegły pełnej na zaprawie .

5.0 Stan pomieszczeń na poszczególnych kondygnacjach

5.1 Stan pomieszczeń parteru

5.1.1 Pomieszczenia biurowe

W pomieszczeniach biurowych podłogi wykonano z płytek gresowych. Ściany wykończone powłokami malarskimi. Sufity podwieszane na wysokości 2,73 m i 2,77 m, parapety na wysokości 85 i 120 cm.

W pomieszczeniach toalet kabiny szerokości 83 cm, pomieszczenie nie posiada podłączenia do wentylacji grawitacyjnej.

5.1.2 Ściany

Na ścianach powłoki malarskie. W pomieszczeniach toalet – płytki ceramiczne do 2,00 m wysokości.

5.1.3 Podłogi

Stan techniczny posadzek jest zadowalający i nadają się do dalszego użytkowania.

5.1.4 Okna

Posiadają stolarkę PCV białe. Stan techniczny dobry.

5.1.5 Drzwi zewnętrzne do biur

Drzwi zewnętrzne w dobrym stanie technicznym wykonane jako drewniane dwuskrzydłowe o szerokości skrzydła 90 cm.

5.1.6 Ogrzewanie i cwu

Ogrzewanie pomieszczeń biurowych – centralne zasilane kotłem elektrycznym znajdującym się w pomieszczeniu piwnicznym – kotłowni. Ciepła woda użytkowa j.w.

5.2. Stan pomieszczeń piętra i poddasza

5.2.1 pomieszczenia istniejące – pozostałość po lokalach mieszkalnych

-toalety

Na piętrze znajdują się pomieszczenia łazienek z toaletą, na poddaszu pomieszczenia WC.

- kuchnie

Na piętrze znajdują się dwie kuchnie, na poddaszu jedno pomieszczenie kuchenne.

5.2.2 Okna

Okna w pomieszczeniach na piętrze i poddaszu są drewniane, skrzynkowe i nadają się do wymiany.

Parapety na wysokości mniejszej niż 85 cm.

5.2.3 Drzwi

Drzwi wejściowe i pomiędzy pomieszczeniami drewniane.

5.2.4 Podłogi

Podłogi w pomieszczeniach są drewniane wykończone deskami malowanymi powłokami malarskimi lub wykładzinami.

5.2.5 Ogrzewanie

Ogrzewanie pomieszczeń mieszkalnych – piece kaflowe na paliwo stałe – węgiel.

5.2.6 Wentylacja

Nieużytkowane dawne pomieszczenia kuchenne znajdujące się na pierwszym piętrze posiadają włączenie do przewodów wentylacji grawitacyjnej.

5.3 Pomieszczenie piwniczne

5.3.1 Schody do piwnicy

Schody do pomieszczeń piwnicznych – szerokość biegu na wysokości ok. 30 cm -88 cm, powyżej 98 cm.

5.3.2 Wejście do pomieszczenia kotłowni z kotłem elektrycznym

Szerokość / wysokość drzwi wejściowych – 80 / 200 cm. Drzwi wewnętrzne do pomieszczeń kotłowni szerokość/wysokość 90/200.

5.3.3 Wysokość pomieszczenia

Wysokość pomieszczenia przewidzianego na kotłownię zasilana pompą ciepła max. 2,05 m,

5.3.4 Odporność ogniowa ścian

Ściany wydzielające pomieszczenie kotłowni zasilanej pompą ciepła wykonane są jako mur z cegły pełnej o grubości:

- od strony zewnętrznej oraz z od strony pomieszczenia sąsiedniego – 54cm

- od strony komunikacji – 27 cm

Ściany spełniają warunek REI 120.

6.0 Ocena możliwości przebudowy budynku użytkowego Zarządu Cmentarzy wraz ze zmianą sposobu użytkowania pomieszczenia piwnicznego na kotłownię zasilaną pompą ciepła.

6.1 Możliwość zmiany sposobu użytkowania pomieszczenia piwnicznego na kotłownię zasilaną pompą ciepła.

Istnieje możliwość zmiany sposobu użytkowania pomieszczenia piwnicznego na kotłownię zasilaną pompą ciepła z zachowaniem następujących warunków:

- podłączenie do istniejącego przewodu dymowego i wykorzystania go dla wentylacji grawitacyjnej
- demontaż istniejących drzwi zewnętrznych i wewnętrznych
- wyburzenie ścianki działowej
- montaż drzwi wejściowych do pomieszczenia EI 30 , szerokość/wysokość skrzydła 90/200 cm
- ewentualne pogłębienie pomieszczenia przy wykonywaniu posadzki o ok. 6 cm.

6.2 Możliwość adaptacji pomieszczeń piętra i poddasza na pomieszczenia socjalne, szatnie i pomieszczenia pracownicze

Istnieje możliwość adaptacji pomieszczeń piętra i poddasza na pomieszczenia socjalne, szatnie i pomieszczenia pracownicze z zachowaniem następujących warunków:

- montaż w pomieszczeniach wentylacji mechanicznej i/lub klimatyzacji
- izolacja przeciwwilgociowa podłóg i ścian w pomieszczeniach sanitarnych i socjalnych
- włączenie urządzeń sanitarnych do istniejących pionów kanalizacyjnych
- wykonanie okładzin z płytek ceramicznych na podłogach i ścianach
- pomieszczenia nie będą służyć jako pomieszczenia na pobyt dłuższy niż 4 godziny

7.0 Wnioski i zalecenia

7.1 Przed przystąpieniem do ponownego użytkowania pomieszczenia piwnicznego należy zadbać o wykonanie naprawy izolacji murów i fundamentów aby wyeliminować wilgoć na ścianach.

Warunki użytkowe pomieszczenia zostały spełnione , gdyż lokal posiada wysokość 2,00m, posiada podłączenie do energii elektrycznej, przyłączy wod. – kan. , które są wymagane w pomieszczeniach kotłowni.

7.2 Należy osuszyć i wykonać izolację murów i fundamentów aby wyeliminować wilgoć na ścianach budynku.

7.3 W oknach pomieszczeń piętra i w oknach na klatce schodowej zamontować od zewnątrz barierki na wysokości 0,85 m ze względu na niskie parapety.

7.4 Przebudować klatkę schodową do wymogów p.poż.

7.5 Przy wymianie stolarki okiennej należy zwrócić uwagę na montaż stolarki ze szczelinami nawiewnymi by zapewnić stałą cyrkulację powietrza w pomieszczeniach i umożliwić ich przewietrzanie.

7.6 W pomieszczeniach łazienek montować drzwi z nawiewem w dolnej części o pow. 0,022m².

