

UPROSZCZONA DOKUMENTACJA TECHNICZNA

REMONT POMIESZCZENIA KUCHENNEGO PAWILONU NR 4 BUDYNKU GŁÓWNEGO DOMU POMOCY SPOŁECZNEJ W MNICHOWIE

**INWESTOR: POWIAT JĘDRZEJOWSKI UL. 11-GO LISTOPADA 83,
28-300 JĘDRZEJÓW, WOJ. ŚWIĘTOKRZYSKIE**

**ADRES INWESTYCJI : MNICHÓW, 28-300 JĘDRZEJÓW
DZIAŁKA GEODEZYJNA NR 1053**

Zawartość opracowania :

1. INWENTARYZACJA – część opisowa
2. ZAKRES ROBÓT – część opisowa
3. INWENTARYZACJA – część graficzna

Opracował :
Piotr Tompolski

Jędrzejów, wrzesień 2018

1.1 Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja części istniejącego budynku **pawilonu nr 4 budynku głównego Domu Pomocy Społecznej w Mnichowie** oraz ocena stanu technicznego elementów konstrukcyjnych tej części budynku pod kątem możliwości wykonania robót remontowych.

1.2 Zakres opracowania

- oględziny i badania własne
- pomiary własne

1.3 Cel opracowania oceny technicznej

Celem oceny jest ustalenie stanu technicznego przedmiotowego obiektu:

1.4 Materiały wykorzystane przy opracowaniu oceny

- dokumentacja archiwalna inwestora dla potrzeb przebudowy obiektu
- inwentaryzacja budowlana części przedmiotowego obiektu (parter cz. kuchenna)
- dokumentacja fotograficzna obiektu

1.5 Stan istniejący

Inwentaryzowana część budynku pawilonu nr 4-kuchni znajduje się w kompleksie połączonych ze sobą budynków Domu Pomocy Społecznej w Mnichowie. Pawilon pełni funkcję kuchni dla podopiecznych i pracowników Domu Pomocy Społecznej. Pomieszczenia pawilonu stanowią: zaplecze magazynowe do przechowywania produktów spożywczych, przygotowalnię posiłków, pomieszczenie produkcyjne kuchni, zmywalnia, zaplecze socjalne dla pracowników z węzłem sanitarnym, pomieszczenia magazynowe w piwnicy do przechowywania warzyw.

Budynek jest parterowy, częściowo podpiwniczony, z dachem dwuspadowym typu mansard kryty blachą dachówkowa powlekaną.

Budynek wyposażony jest w instalację: wodociągową, kanalizacyjną, instalację centralnego ogrzewania, instalację pary technologicznej oraz energię elektryczną z sieci miejskiej.

Budynek posiada dogodny dojazd z zaopatrzeniem oraz parking i chodnik dla pracowników kuchni .

Budynek posiada następujące parametry techniczne :

Wymiary zewnętrzne budynku : 10,96m x 26,70m,

Powierzchnia zabudowy – 292,60 m²

Powierzchnia użytkowa – 296,84 m²

Powierzchnia całkowita – 328,81 m²

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI PIWNIC:

POWIERZCHNIA PIWNIC PAWILONU NR 4

Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]	Posadzka
4.0.1	KOMUNIKACJA	6,93	WYLEWKA CEMENTOWA
4.0.2	SCHOWEK	4,58	WYLEWKA CEMENTOWA
4.0.3	WENTYLATORNIA	8,57	WYLEWKA CEMENTOWA
4.0.4	MAGAZYN	6,55	WYLEWKA CEMENTOWA
4.0.5	SKŁAD OPAŁU	21,76	WYLEWKA CEMENTOWA
4.0.6	MAGAZYN JARZYN	24,02	WYLEWKA CEMENTOWA
4.0.7	MAGAZYN	10,47	WYLEWKA CEMENTOWA
4.0.8	MAGAZYN	4,56	WYLEWKA CEMENTOWA
Razem:		87,44	

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI PARTERU:

POWIERZCHNIA PRZYZIEMIA PAWILONU NR 4

Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]	Posadzka
4.1.1	WYDAWANIE POSIŁKÓW	9,98	PŁYTKI CERAMICZNE
4.1.2	POMIESZCZENIE NA ZAMRAŻARKI	13,46	PŁYTKI CERAMICZNE
4.1.3	POMIESZCZENIE PORZĄDKOWE	1,51	PŁYTKI CERAMICZNE
4.1.4	KUCHNIA	84,30	PŁYTKI CERAMICZNE
4.1.5	KORYTARZ	13,89	PŁYTKI CERAMICZNE
4.1.6	POMIESZCZENIE NA ZAMRAŻARKI	9,74	PŁYTKI CERAMICZNE
4.1.7	MAGAZYN	20,27	PŁYTKI CERAMICZNE
4.1.8	POKÓJ PERSONELU	8,32	PŁYTKI CERAMICZNE
4.1.9	NATRYSK	1,18	PŁYTKI CERAMICZNE
4.1.10	WC	1,21	PŁYTKI CERAMICZNE
4.1.11	SZATNIA	6,62	PŁYTKI CERAMICZNE
4.1.12	MAGAZYN	6,36	PŁYTKI CERAMICZNE
4.1.13	MYJNIA POJEMNIKÓW	4,57	PŁYTKI CERAMICZNE
4.1.14	KOMUNIKACJA	11,15	PŁYTKI CERAMICZNE
4.1.15	SKŁADZIK JAJ	0,72	PŁYTKI CERAMICZNE
4.1.16	MYJNIA JAJ	2,56	PŁYTKI CERAMICZNE
4.1.17	OBIERALNIA	13,47	PŁYTKI CERAMICZNE
4.1.18	MYJNIA	8,25	PŁYTKI CERAMICZNE
4.1.19	POKÓJ ŚNIADAŃ	23,81	PŁYTKI PCV
Razem:		241,37	

1.6 USTALONE ROZWIĄZANIA MATERIAŁOWO – KONSTRUKCYJNE:

- Fundamenty obiektu żelbetowe
- Ściany zewnętrzne wykonano z cegły i gazobetonu na zaprawie cementowo – wapiennej
- Ściany wewnętrzne z cegły dziurawki
- Stropy podwieszone z blach falistych na rusztach drewnianych
- Stropy nad parterem z płyt prefabrykowanych ocieplonych styropianem
- Wieńce żelbetowe wylewane monolityczne
- Wieńce żelbetowe wylewane monolityczne
- Wieńce żelbetowe wylewane monolityczne
- Dach – dwuspadowy typu Mansard pokryty blachą dachówkowa powlekaną
- Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej.
- Stolarka okienna typowa drewniana i PCV
- Stolarka drzwiowa typowa drewniana
- Podłóża betonowe, posadzki lastrico i płytki ceramiczne
- Wentylacja pomieszczeń przy pomocy wentylacji mechanicznej

WYKOŃCZNIE WEWNĄTRZ POM. KUCHENNEGO

- Okładziny ściennie: do wysokości 1,90 m płytki glazura, powyżej lamperie
- Okładziny posadzkowe – gres
- Drzwi wewnętrzne – drewniane płytowe
- Sufit z blachy stalowej falistej
- Podokienniki prefabrykowane betonowe
- Instalacja wodociągowa z rur stalowych ocynkowanych
- Instalacja wentylacji z kształtek stalowych
- Instalacja kanalizacji z rur PCV

5. ZAKRES ROBÓT BUDOWLANYCH DLA ETAPU PLANOWANEGO DO REALIZACJI PRZEZ INWESTORA W 2018R.

5.1. POMIESZCZENIA PODLEGAJĄCE REMONTOWI:

- obieralnia (pom. nr 4.1.17)
- kuchnia (pom. nr 4.1.4)
- pom. na zamrażalki (pom. nr 4.1.2)
- pom. porządkowe (pom. nr 4.1.3)
- wydawanie posiłków (pom. nr 4.1.1)
- myjnia - jako osobny element (pom. nr 4.1.18)

5.2. ZAKRES ROBÓT REMONTOWYCH

5.2.1 ROBOTY BUDOWLANE

- skucie płytek na ścianach
- skucie płytek na posadzkach
- skucie podłoży pod posadzki
- wykonanie izolacji z folii PE oraz nowych podłoży pod posadzki ze spadkami do krtek ściekowych z jastrychu cementowego
- wymiana sufitu z blachy falistej na blachę panelową na rąbek z zamkiem zatrzaskowym – kolor według wskazań inwestora
- wymiana drzwi wewnętrznych: ościeżnice stalowe, drzwi drewniane płytowe
- wymiana naświetla w obieralni – naświetle PCV
- wykonanie nowych posadzek gres – płytki gresowe gładkie, nienasiąkliwe, łatwo zmywalne, niepyłące, nieśliskie oraz odporne na ścieranie i uderzenia mechaniczne
- wykonanie okładzin ściennych z płytek szklwionych – glazury na pełną wysokość dla wszystkich planowanych do remontu pomieszczeń
- roboty uzupełniające, malowanie parapetów, ościeżnic itp. drobnych elementów wykończeniowych.

5.2.2 ROBOTY SANITARNE

5.2.2.1 INSTALACJA WOD-KAN

- demontaż urządzeń (zlewy, umywalki brodziki)
- demontaże baterii i instalacji
- przebicie i bruzdy w ścianie i posadzce pod nowe przewody wod-kan do punktów czerpalnych, zlewów, brodzików, wanien i umywalek
- nowe przewody wodne do ww. punktów wraz z izolacją. Rury z tworzyw sztucznych prowadzone w wykonanych wcześniej bruzdach w ścianach i posadzce, izolowane pianką.

- montaż baterii i złączek do węży
- wymiana wpustów podłogowych
- wymiana 3 szt. umywalek (obieralnia, kuchnia i myjnia)
- wymiana brodzików 2 szt. obieralnia
- montaż basenu-zlewu porządkowego w pom. porządkowym
- pozostałe zlewy, wanny pozostają bez zmian
- montaż baterii nad wszystkimi punktami czerpalnymi

5.2.2.2. INSTALACJA WENTYLACJI

- demontaż przewodów wentylacyjnych w pom. remontowanych
- montaż nowych przewodów kołowych ocynkowanych z wpięciem w istniejącą wentylację nawiewno-wywiewną
- montaż kratk nawiewnych, przepustnic i klap - regulacja wentylacji
- montaż kratk wywiewnych w suficie - nierdzewne
- montaż okapów wentylacyjnych z wpięciem w istniejące kanały - 4 szt. (nad kotłami, nad patelnią smażalniczą i dodatkowymi urządzeniami planowanymi do zakupu - piecem konwekcyjnym i kuchenką 4- palnikową).

UWAGA: zakup i montaż okapów wentylacyjnych zamawiający wykona we własnym zakresie po remoncie pomieszczenia kuchni. Po stronie wykonawcy należy wykonać przygotowanie do wpięcia okapów w istniejące kanały wentylacyjne poprzez wykonanie przewodów i wprowadzenie ich do kanałów wywiewnych.

5.2.2.3 INSTALACJA C.O

- demontaż grzejników
- wykonanie nowych podejść i przeróbka gałęzek dla nowych grzejników
- zamontowanie nowych grzejników wraz z zaworami termostatycznymi i głowicami termostatycznymi (grzejniki higieniczne do stosowania w pomieszczeniach kuchni - żywienia zbiorowego - łatwe do utrzymania w czystości, nieobudowane). Moc grzejników odpowiadająca grzejnikom istniejącym żeberkowym min. 2000W.
- regulacja c.o.

6. Analiza formalno - prawna

Analiza przewidywanych robót remontowo-budowlanych w części kuchennej podlegającej remontowi pod kątem przepisów techniczno – budowlanych i wymogów prawnych zgodnie z Ustawą Prawo budowlane

6.1 Podstawa opracowania

Ustawa z dnia 07.07.1994r Prawo budowlane /Dz.U. z 2018r poz. 1202 ze zm./ - stan prawny 09.2018r

6.2 Pojęcia i definicje (art. 3 ustawy)

Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) obiekcie budowlanym - należy przez to rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych;
- 2) budynku - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;
- 6) budowie - należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego;
- 7) robotach budowlanych - należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego;
- 7a) przebudowie - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego;
- 8) remoncie - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;

9) urządzeniach budowlanych - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki;

12) pozwoleniu na budowę - należy przez to rozumieć decyzję administracyjną zezwalającą na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego;

Bieżąca konserwacja (brak definicji w ustawie pomimo użycia w przepisach ustawy) – dostępna w innych publikacjach jak również orzecznictwie sądowo-administracyjnym **bieżąca konserwacja** – wykonywanie czynności niezbędnych do utrzymania obiektu budowlanego lub jego części w odpowiednim stanie technicznym, tak aby nie ulegał pogorszeniu z powodu codziennej eksploatacji; bieżącą konserwacją można określić roboty polegające na wymianie jednych elementów na inne - nowe, bez konieczności odtwarzania stanu pierwotnego, co jest warunkiem koniecznym przy kwalifikowaniu robót budowlanych jako remontu.

6.3 Aktualny stan techniczny i sposób użytkowania budynku oraz zakres robót remontowych

Przedmiotowy budynek w części parteru użytkowany jako kuchnia zbiorowego żywienia

Z uwagi na jego zużycie techniczne związane z codzienną eksploatacją oraz wymogi stawiane przez przepisy sanitarno-epidemiologiczne (SANEPID) odnośnie technologii i wykończenia pomieszczeń inwestor zdecydował się dostosować istniejące pomieszczenia do tych wymogów

Zakres planowanych robót został określony w pkt 5.

6.4 Wnioski

Mając na uwadze planowany zakres robót budowlanych, które zamierza wykonać inwestor oraz obecny sposób użytkowania budynku należy uznać powyższe roboty budowlane za bieżącą konserwację, który zgodnie z art. 29 ust. 2 pkt 1 oraz art. 30 ustawy Prawo Budowlane nie wymaga ani pozwolenia na budowę ani zgłoszenia zamiaru prowadzenia

robót budowlanych do organu administracji architektoniczno – budowlanej /właściwego terenowo wydziału Starostwa Powiatowego/.

Odrębnym zagadnieniem są instalacje wod-kan, wentylacji i elektryczne, które w planowanym przez inwestora zakresie ulegają całkowitemu demontażowi i wykonaniu ich na nowo. Zgodnie z art. 29 ust.1 pkt 27 ustawy pozwolenia na budowę nie wymaga budowa „instalacji elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, klimatyzacyjnych i telekomunikacyjnych wewnątrz użytkowanego budynku;” Zgodnie z art. 30 ustawy budowa instalacji nie wymaga również dokonywania zgłoszenia zamiaru wykonywania robót budowlanych do właściwego organu architektoniczno – budowlanego.

W związku z czym inwestor może wykonać powyższy zakres robót bez obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę jak również bez obowiązku zgłoszenia zamiaru wykonywania robót budowlanych do właściwego organu architektoniczno – budowlanego.

Opracował: