

**OPIS TECHNICZNY**

**Do projektu zmian remontu oraz modernizacji siedziby Urzędu Miasta i Gminy w Biskupcu polegający na dociepleniu budynku, modernizacji instalacji centralnego ogrzewania i instalacji oświetleniowej  
inwestor: Gmina Biskupiec**

**1. Dane ogólne**

Inwestor: Urząd Miasta i Gminy w Biskupcu, Al. Niepodległości 2, 11-300 Biskupiec

Obiekt: Budynek siedziby Urzędu Miasta i Gminy w Biskupcu – budynek użyteczności publicznej

Adres inwestycji: Al. Niepodległości 2, 11-300 Biskupiec, dz. nr 43/12 obręb miasto Biskupiec 4

**1.1. Podstawa opracowania.**

- Zlecenie Inwestora.
- Decyzja o pozwolenie na budowę nr Bc/33/2016 z dnia 9 czerwca 2016r.
- Pozwolenie Warmińsko- Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 522/2016 z dnia 30.05.2016r.
- Zalecenia konserwatorskie IZNR.5183.807.2016.mp.
- Mapa zasadnicza w skali 1:500
- Wizje lokalne i pomiary terenowe na potrzeby niniejszego opracowania.
- Inwentaryzacja budowlana istniejącego budynku.
- Uzgodnienia z inwestorem.
- Obowiązujące normy i przepisy.

**1.2. Przedmiot inwestycji.**

Niniejsze opracowanie obejmuje projekt remontu istniejącego budynku Urzędu Miasta i Gminy w Biskupcu. Przedmiotem opracowania jest rozszerzenie zakresu uzyskanego pozwolenia na budowę nr Bc/33/2016 o docieplenie budynku od wewnątrz, modernizację instalacji centralnego ogrzewania oraz modernizację instalacji oświetleniowej.

**2. Opis techniczny do istniejącego zagospodarowania obiektu.****2.1. Położenie inwestycji**

Teren objęty opracowaniem położony jest w miejscowości Biskupiec w powiecie olsztyńskim dz. nr 43/12 obręb miasto Biskupiec 4. Bezpośrednie sąsiedztwo działki stanowi ze strony południowo-zachodniej oraz południowo- wschodniej droga krajowa nr 57, od strony północnej przyległy parking oraz budynek administracyjno mieszkalny, od strony północno-wschodniej budynek poczty.

**2.2. Istniejący stan zagospodarowania**

Budynek objęty opracowaniem usytuowany jest w południowo- zachodniej części działki o kształcie zbliżonym do prostokąta. Na działce znajduje się parking samochodów osobowych utwardzony płytkami betonowymi– trylinką, zajmuje on większą część terenu za budynkiem. Od strony południowo-wschodniej działka porośnięta jest zielenią niską oraz wysoką. Główne wejście do budynku od strony południowej. Teren nieogrodzony. W granicach terenu występuje gęste uzbrojenie podziemne: kanalizacja deszczowa, kanalizacja sanitarna, wodociąg, kable

elektroenergetyczne oraz telekomunikacyjne. Przez działkę przebiega również sieć ciepłownicza. Aktualny stan istniejącego uzbrojenia terenu przedstawia mapa zasadnicza.

### 2.3. Projektowane zagospodarowanie inwestycji

Projekt zakłada zmiany w istniejącym zagospodarowaniu terenu obejmujące rozebranie zejścia do piwnicy od podwórza, zlokalizowanego od strony parkingu oraz odtworzenie stanu pierwotnego, zasypanie, zagęszczenie oraz ułożenie nawierzchni.

Zestawienie powierzchni w zakresie opracowania – przed pracami rozbiórkowymi:

| Rodzaj                             | Powierzchnia           | Procent |
|------------------------------------|------------------------|---------|
| Powierzchnia działki nr 43/12:     | 6 961m <sup>2</sup>    | 100,00% |
| Powierzchnia istniejącej zabudowy: | 422m <sup>2</sup>      | 6,07%   |
| Powierzchnia schodów zewnętrznych: | 21,21m <sup>2</sup>    | 0,30%   |
| Powierzchnia pozostała:            | 6 517,79m <sup>2</sup> | 93,63%  |

Zestawienie powierzchni w zakresie opracowania – po rozbiórce zejścia do piwnicy:

| Rodzaj                               | Powierzchnia           | Procent |
|--------------------------------------|------------------------|---------|
| Powierzchnia działki nr 43/12:       | 6 961m <sup>2</sup>    | 100,00% |
| Powierzchnia zabudowy po rozbudowie: | 415m <sup>2</sup>      | 5,96%   |
| Powierzchnia schodów zewnętrznych:   | 21,21m <sup>2</sup>    | 0,30%   |
| Powierzchnia pozostała:              | 6 524,79m <sup>2</sup> | 93,74%  |

### 2.4. Ochrona zabytków

Budynek siedziby Urzędu Miasta i Gminy podlega ochronie konserwatorskiej na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zgodnie z decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 8 września 1987r. został wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa warmińsko- mazurskiego.

### 2.5. Wpływ eksploatacji górniczej na działkę

Działka o nr geod. 43/12 w Biskupcu, położona jest poza granicami terenu górniczego.

### 2.6. Zagrożenie dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników, projektowanych obiektów.

Projektowane przedsięwzięcie inwestycyjne nie jest kwalifikowane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Projektowany zakres nie wywiera ujemnych czynników mogących zagrozić środowisku naturalnemu, higienie i zdrowiu użytkowników i otoczenia, pod warunkiem wykonania remontu zgodnie z przedstawionym projektem i zachowaniem warunków BHP. Gruz zostanie wywieziony i zutylizowany. Remont nie wpłynie na pogorszenie stosunków wodnych, sanitarnych oraz stanu środowiska.

### 2.7. Informacja dotycząca obszaru oddziaływania remontowanego obiektu

Planowane prace remontowe zapewnią kontynuację funkcji budynku i istniejącego zagospodarowania terenu. W związku z powyższym, obszar oddziaływania obiektu budowlanego pozostaje bez zmian. Wyznaczenia obszaru oddziaływania przedsięwzięcia dokonano w oparciu o

art. 3 pkt. 20 Prawa budowlanego, który stanowi, że przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu. Do przepisów odrębnych w rozumieniu art. 3 pkt. 20 Prawa budowlanego należy zaliczyć przepisy rozporządzeń wykonawczych, a zatem przepisy techniczno-budowlane (warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), ale także przepisy dotyczące m. innymi ochrony przeciwpożarowej, prawa wodnego, ochrony środowiska, zagospodarowania przestrzennego.

W projektowanym obiekcie nie przewiduje się występowania szkodliwych emisji gazowych, pyłowych, zanieczyszczeń płynnych i zapachów. Projektowana inwestycja nie spowoduje wzrostu natężenia hałasu powyżej dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla terenów mieszkaniowych. Budynek nie przyczyni się do emitowania oddziaływania elektromagnetycznego. Realizacja przedmiotowej inwestycji nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności przez osoby trzecie w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego. Ponadto nie wpływa negatywnie na dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Objęty opracowaniem budynek nie ma negatywnego wpływu na istniejący drzewostan.

Projekt zmian polegający na ociepleniu budynku, modernizacji centralnego ogrzewania oraz instalacji oświetleniowej nie powoduje ograniczenia w sposobie użytkowania lub zagospodarowania działek sąsiednich.

### **3. Opis ogólny – stan istniejący.**

Budynek dwupiętrowy, podpiwniczony z poddaszem użytkowym. Obiekt zrealizowany został w technologii tradycyjnej. Ściany murowane, stropy nad piwnicą i parterem żelbetowe na belkach stalowych i ceglane, stropy nad I piętrem oraz nad II piętrem drewniane ze ślepym pułapem, dach mansardowy drewniany kryty dachówką ceramiczną zakładkową pokrycie po remoncie.

W uzyskanym pozwoleniu na budowę nr Bc/33/2016 z dnia 9 czerwca 2016r. wydanym przez starostę olsztyńskiego oraz decyzji WKZ nr 522/2016 z dnia 30.05.2016r. uzyskano zgodę na wykonanie remontu polegającego na pracach konserwatorsko-restauratorskich przy elewacji i oryginalnej stolarce okiennej oraz drzwiach wewnętrznych, wymianie zdegradowanej i wtórnej stolarki otworowej okiennej, wykonaniu obróbek blacharskich, izolacji ścian fundamentowych, remoncie i modernizacji wnętrz, wykonanie instalacji elektrycznej, remoncie posadzek oraz dostosowanie obiektu do korzystania dla osób niepełnosprawnych poprzez wykonanie windy wewnętrznej oraz platform dla osób niepełnosprawnych.

#### **3.1. Funkcja i sposób użytkowania**

Budynek jest wykorzystywany na potrzeby Urzędu Miasta i Gminy Biskupiec. Niniejszy projekt nie wprowadza zmian w sposobie użytkowania obiektu.

#### **3.2. Charakterystyczne parametry obiektu**

Parametry takie jak wysokość i szerokość elewacji pozostają bez zmian. Zmianie ulega powierzchnia zabudowy budynku ze względu na projektowaną rozbiórkę dobudówki od strony parkingu- zejście do piwnicy, wtórny element elewacji oraz powierzchnia użytkowa budynku ze względu na zaprojektowane docieplenie ścian zewnętrznych od wewnątrz.

**Zestawienie powierzchni przed ociepleniem:**

| <b>Piwnica</b>                               |                           |                 |                            |
|----------------------------------------------|---------------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>Nr pom.</b>                               | <b>Nazwa pom.</b>         | <b>Posadzka</b> | <b>Powierzchnia</b>        |
| 0.01                                         | Komunikacja               | cementowa       | 13,27                      |
| 0.02                                         | Korytarz/ pom. techniczne | cementowa       | 20,75                      |
| 0.03                                         | Pom. piwniczne            | cementowa       | 7,89                       |
| 0.04                                         | Pom. piwniczne            | cementowa       | 7,97                       |
| 0.05                                         | Winda                     | Wykładzina PCV  | 2,87                       |
| 0.06                                         | Archiwum                  | cementowa       | 31,62                      |
| 0.07                                         | Korytarz                  | cementowa       | 11,68                      |
| 0.08                                         | Pom. gospodarcze          | cementowa       | 6,14                       |
| 0.09                                         | Pom. gospodarcze          | cementowa       | 9,25                       |
| 0.10                                         | Pom. gospodarcze          | cementowa       | 3,95                       |
| 0.11                                         | Pom. gospodarcze          | cementowa       | 4,05                       |
| 0.12                                         | Pom. gospodarcze          | cementowa       | 15,50                      |
| 0.13                                         | Pom. gospodarcze          | cementowa       | 5,62                       |
| 0.14                                         | Pom. gospodarcze          | cementowa       | 13,23                      |
| 0.15                                         | Skład opału               | cementowa       | 13,33                      |
| 0.16                                         | Kotłownia                 | cementowa       | 35,47                      |
| <b>Powierzchnia użytkowa piwnicy ogółem:</b> |                           |                 | <b>202,92m<sup>2</sup></b> |

| <b>Parter</b>  |                   |                 |                     |
|----------------|-------------------|-----------------|---------------------|
| <b>Nr pom.</b> | <b>Nazwa pom.</b> | <b>Posadzka</b> | <b>Powierzchnia</b> |
| 1.01           | Kl. schodowa      | lastriko        | 14,85               |
| 1.02           | Komunikacja       | lastriko/granit | 55,05               |
| 1.03           | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 15,79               |
| 1.04           | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 8,81                |
| 1.05           | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 9,29                |
| 1.06           | Winda             | wykładzina PVC  | 2,87                |
| 1.07           | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 17,90               |
| 1.08           | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 15,57               |
| 1.09           | WC                | terakota        | 6,42                |
| 1.10           | WC                | terakota        | 6,47                |
| 1.11           | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 14,46               |
| 1.12           | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 15,14               |
| 1.13           | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 21,51               |
| 1.14           | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 13,27               |
| 1.15           | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 9,08                |
| 1.16           | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 27,68               |
| 1.17           | Korytarz          | Wykładzina PVC  | 5,57                |
| 1.18           | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 8,34                |
| 1.19           | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 7,37                |
| 1.20           | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 16,68               |

|                                              |              |                |                            |
|----------------------------------------------|--------------|----------------|----------------------------|
| 1.21                                         | Pom. biurowe | wykładzina PVC | 5,02                       |
| 1.22                                         | Pom. biurowe | wykładzina PVC | 6,22                       |
| 1.23                                         | Pom. biurowe | wykładzina PVC | 12,49                      |
| <b>Powierzchnia użytkowa piwnicy ogółem:</b> |              |                | <b>315,85m<sup>2</sup></b> |

| <b>Piętro I</b>                              |                      |                 |                            |
|----------------------------------------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>Nr pom.</b>                               | <b>Nazwa pom.</b>    | <b>Posadzka</b> | <b>Powierzchnia</b>        |
| 2.01                                         | Kl. schodowa         | lastriko        | 14,85                      |
| 2.02                                         | Komunikacja          | granit          | 46,19                      |
| 2.03                                         | Pom. biurowe         | wykładzina PVC  | 15,90                      |
| 2.04                                         | Pom. biurowe         | wykładzina PVC  | 13,74                      |
| 2.05                                         | Winda                | wykładzina PVC  | 2,87                       |
| 2.06                                         | Pom. biurowe         | wykładzina PVC  | 15,49                      |
| 2.07                                         | Pom. biurowe         | wykładzina PVC  | 17,94                      |
| 2.08                                         | Pom. biurowe         | wykładzina PVC  | 13,64                      |
| 2.09                                         | Pom. biurowe         | wykładzina PVC  | 26,91                      |
| 2.10                                         | Sala konferencyjna   | wykładzina PVC  | 69,97                      |
| 2.11                                         | Pom. biurowe         | wykładzina PVC  | 9,02                       |
| 2.12                                         | Pom. biurowe         | wykładzina PVC  | 13,27                      |
| 2.13                                         | Sala USC             | wykładzina PVC  | 35,99                      |
| 2.14                                         | Przedsionek sali USC | wykładzina PVC  | 14,46                      |
| 2.15                                         | WC                   | terakota        | 13,86                      |
| <b>Powierzchnia użytkowa piwnicy ogółem:</b> |                      |                 | <b>324,10m<sup>2</sup></b> |

| <b>Piętro II</b> |                   |                    |                     |
|------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Nr pom.</b>   | <b>Nazwa pom.</b> | <b>Posadzka</b>    | <b>Powierzchnia</b> |
| 3.01             | Kl. schodowa      | lastriko           | 15,35               |
| 3.02             | Komunikacja       | lastriko/wykł. PVC | 41,45               |
| 3.03             | Pom. biurowe      | wykładzina PVC     | 15,56               |
| 3.04             | Pom. biurowe      | wykładzina PVC     | 13,08               |
| 3.05             | Korytarz          | wykładzina PVC     | 5,61                |
| 3.06             | Winda             | wykładzina PVC     | 2,87                |
| 3.07             | Pom. biurowe      | wykładzina PVC     | 15,41               |
| 3.08             | Pom. biurowe      | wykładzina PVC     | 18,03               |
| 3.09             | Pom. biurowe      | wykładzina PVC     | 13,64               |
| 3.10             | Pom. biurowe      | wykładzina PVC     | 27,08               |
| 3.11             | Pom. biurowe      | wykładzina PVC     | 22,51               |
| 3.12             | Pom. biurowe      | wykładzina PVC     | 22,09               |
| 3.13             | Pom. biurowe      | wykładzina PVC     | 23,80               |
| 3.14             | Pom. biurowe      | wykładzina PVC     | 9,18                |
| 3.15             | Pom. biurowe      | wykładzina PVC     | 13,01               |
| 3.16             | Pom. biurowe      | wykładzina PVC     | 21,40               |
| 3.17             | Korytarz          | Wykładzina PVC     | 16,03               |
| 3.18             | Pom. biurowe      | wykładzina PVC     | 14,58               |

|                                              |    |          |                            |
|----------------------------------------------|----|----------|----------------------------|
| 3.19                                         | WC | terakota | 6,63                       |
| 3.20                                         | WC | terakota | 6,42                       |
| <b>Powierzchnia użytkowa piwnicy ogółem:</b> |    |          | <b>323,73m<sup>2</sup></b> |

| <b>Poddasze</b>                              |                   |                 |                            |
|----------------------------------------------|-------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>Nr pom.</b>                               | <b>Nazwa pom.</b> | <b>Posadzka</b> | <b>Powierzchnia</b>        |
| 4.01                                         | Kl. schodowa      | lastriko        | 12,93                      |
| 4.02                                         | Komunikacja       | wykładzina PVC  | 33,03                      |
| 4.03                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 20,57                      |
| 4.04                                         | Winda             | wykładzina PVC  | 2,87                       |
| 4.05                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 10,50                      |
| 4.06                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 12,97                      |
| 4.07                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 24,84                      |
| 4.08                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 24,74                      |
| 4.09                                         | Pom. gospodarcze  | wykładzina PVC  | 10,20                      |
| 4.10                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 14,53                      |
| 4.11                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 14,71                      |
| 4.12                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 30,43                      |
| 4.13                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 14,76                      |
| 4.14                                         | Pom. gospodarcze  | wykładzina PVC  | 5,22                       |
| 4.15                                         | Pom. gospodarcze  | wykładzina PVC  | 6,16                       |
| 4.16                                         | Pom. gospodarcze  | wykładzina PVC  | 3,36                       |
| 4.17                                         | Pom. biurowe      | Wykładzina PVC  | 13,45                      |
| 4.18                                         | WC                | terakota        | 3,65                       |
| <b>Powierzchnia użytkowa piwnicy ogółem:</b> |                   |                 | <b>258,92m<sup>2</sup></b> |

Całkowita powierzchnia użytkowa budynku: **1 425,52m<sup>2</sup>**

Powierzchnia zabudowy: **422,00m<sup>2</sup>**

Kubatura zewnętrzna: **6 627,00m<sup>3</sup>**

#### **Zestawienie powierzchni po ociepleniu:**

| <b>Piwnica</b> |                           |                 |                     |
|----------------|---------------------------|-----------------|---------------------|
| <b>Nr pom.</b> | <b>Nazwa pom.</b>         | <b>Posadzka</b> | <b>Powierzchnia</b> |
| 0.01           | Komunikacja               | cementowa       | 13,27               |
| 0.02           | Korytarz/ pom. techniczne | cementowa       | 20,75               |
| 0.03           | Pom. piwniczne            | cementowa       | 7,89                |
| 0.04           | Pom. piwniczne            | cementowa       | 7,97                |
| 0.05           | Winda                     | Wykładzina PCV  | 2,87                |
| 0.06           | Archiwum                  | cementowa       | 31,62               |
| 0.07           | Korytarz                  | cementowa       | 11,68               |
| 0.08           | Pom. gospodarcze          | cementowa       | 6,14                |
| 0.09           | Pom. gospodarcze          | cementowa       | 9,25                |
| 0.10           | Pom. gospodarcze          | cementowa       | 3,95                |

|                                              |                  |           |                            |
|----------------------------------------------|------------------|-----------|----------------------------|
| 0.11                                         | Pom. gospodarcze | cementowa | 4,05                       |
| 0.12                                         | Pom. gospodarcze | cementowa | 15,50                      |
| 0.13                                         | Pom. gospodarcze | cementowa | 5,62                       |
| 0.14                                         | Pom. gospodarcze | cementowa | 13,23                      |
| 0.15                                         | Skład opału      | cementowa | 13,33                      |
| 0.16                                         | Kotłownia        | cementowa | 34,95                      |
| <b>Powierzchnia użytkowa piwnicy ogółem:</b> |                  |           | <b>202,07m<sup>2</sup></b> |

| <b>Parter</b>                                |                   |                 |                            |
|----------------------------------------------|-------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>Nr pom.</b>                               | <b>Nazwa pom.</b> | <b>Posadzka</b> | <b>Powierzchnia</b>        |
| 1.01                                         | Kl. schodowa      | lastriko        | 14,85                      |
| 1.02                                         | Komunikacja       | lastriko/granit | 55,05                      |
| 1.03                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 15,24                      |
| 1.04                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 7,88                       |
| 1.05                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 8,69                       |
| 1.06                                         | Winda             | wykładzina PVC  | 2,87                       |
| 1.07                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 16,54                      |
| 1.08                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 15,10                      |
| 1.09                                         | WC                | terakota        | 6,42                       |
| 1.10                                         | WC                | terakota        | 6,40                       |
| 1.11                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 14,05                      |
| 1.12                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 14,68                      |
| 1.13                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 20,86                      |
| 1.14                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 112,05                     |
| 1.15                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 8,68                       |
| 1.16                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 26,30                      |
| 1.17                                         | Korytarz          | Wykładzina PVC  | 5,57                       |
| 1.18                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 8,02                       |
| 1.19                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 7,37                       |
| 1.20                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 15,38                      |
| 1.21                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 5,02                       |
| 1.22                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 5,81                       |
| 1.23                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 12,13                      |
| <b>Powierzchnia użytkowa piwnicy ogółem:</b> |                   |                 | <b>304,96m<sup>2</sup></b> |

| <b>Piętro I</b> |                   |                 |                     |
|-----------------|-------------------|-----------------|---------------------|
| <b>Nr pom.</b>  | <b>Nazwa pom.</b> | <b>Posadzka</b> | <b>Powierzchnia</b> |
| 2.01            | Kl. schodowa      | lastriko        | 14,85               |
| 2.02            | Komunikacja       | granit          | 45,88               |
| 2.03            | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 15,33               |
| 2.04            | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 12,38               |
| 2.05            | Winda             | wykładzina PVC  | 2,87                |
| 2.06            | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 14,19               |
| 2.07            | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 17,42               |

|                                              |                      |                |                            |
|----------------------------------------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| 2.08                                         | Pom. biurowe         | wykładzina PVC | 13,19                      |
| 2.09                                         | Pom. biurowe         | wykładzina PVC | 26,19                      |
| 2.10                                         | Sala konferencyjna   | wykładzina PVC | 66,18                      |
| 2.11                                         | Pom. biurowe         | wykładzina PVC | 8,61                       |
| 2.12                                         | Pom. biurowe         | wykładzina PVC | 12,05                      |
| 2.13                                         | Sala USC             | wykładzina PVC | 34,53                      |
| 2.14                                         | Przedsiónek sali USC | wykładzina PVC | 14,05                      |
| 2.15                                         | WC                   | terakota       | 13,19                      |
| <b>Powierzchnia użytkowa piwnicy ogółem:</b> |                      |                | <b>310,91m<sup>2</sup></b> |

| <b>Piętro II</b>                             |                   |                    |                            |
|----------------------------------------------|-------------------|--------------------|----------------------------|
| <b>Nr pom.</b>                               | <b>Nazwa pom.</b> | <b>Posadzka</b>    | <b>Powierzchnia</b>        |
| 3.01                                         | Kl. schodowa      | lastriko           | 15,35                      |
| 3.02                                         | Komunikacja       | lastriko/wykl. PVC | 41,45                      |
| 3.03                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC     | 14,79                      |
| 3.04                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC     | 11,87                      |
| 3.05                                         | Korytarz          | wykładzina PVC     | 5,25                       |
| 3.06                                         | Winda             | wykładzina PVC     | 2,87                       |
| 3.07                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC     | 14,12                      |
| 3.08                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC     | 17,49                      |
| 3.09                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC     | 13,19                      |
| 3.10                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC     | 26,19                      |
| 3.11                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC     | 21,42                      |
| 3.12                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC     | 21,58                      |
| 3.13                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC     | 22,16                      |
| 3.14                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC     | 8,78                       |
| 3.15                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC     | 11,79                      |
| 3.16                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC     | 20,75                      |
| 3.17                                         | Korytarz          | Wykładzina PVC     | 15,10                      |
| 3.18                                         | Pom. biurowe      | wykładzina PVC     | 14,16                      |
| 3.19                                         | WC                | terakota           | 6,28                       |
| 3.20                                         | WC                | terakota           | 6,42                       |
| <b>Powierzchnia użytkowa piwnicy ogółem:</b> |                   |                    | <b>311,01m<sup>2</sup></b> |

| <b>Poddasze</b> |                   |                 |                     |
|-----------------|-------------------|-----------------|---------------------|
| <b>Nr pom.</b>  | <b>Nazwa pom.</b> | <b>Posadzka</b> | <b>Powierzchnia</b> |
| 4.01            | Kl. schodowa      | lastriko        | 12,93               |
| 4.02            | Komunikacja       | wykładzina PVC  | 33,03               |
| 4.03            | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 18,28               |
| 4.04            | Winda             | wykładzina PVC  | 2,87                |
| 4.05            | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 10,16               |
| 4.06            | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 11,35               |
| 4.07            | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 23,66               |
| 4.08            | Pom. biurowe      | wykładzina PVC  | 23,55               |

|                                              |                  |                |                            |
|----------------------------------------------|------------------|----------------|----------------------------|
| 4.09                                         | Pom. gospodarcze | wykładzina PVC | 10,20                      |
| 4.10                                         | Pom. biurowe     | wykładzina PVC | 12,98                      |
| 4.11                                         | Pom. biurowe     | wykładzina PVC | 13,18                      |
| 4.12                                         | Pom. biurowe     | wykładzina PVC | 31,14                      |
| 4.13                                         | Pom. biurowe     | wykładzina PVC | 13,25                      |
| 4.14                                         | Pom. gospodarcze | wykładzina PVC | 4,89                       |
| 4.15                                         | Pom. gospodarcze | wykładzina PVC | 5,69                       |
| 4.16                                         | Pom. gospodarcze | wykładzina PVC | 3,18                       |
| 4.17                                         | Pom. biurowe     | Wykładzina PVC | 12,30                      |
| 4.18                                         | WC               | terakota       | 3,59                       |
| <b>Powierzchnia użytkowa piwnicy ogółem:</b> |                  |                | <b>246,23m<sup>2</sup></b> |

Całkowita powierzchnia użytkowa budynku: **1 375,18m<sup>2</sup>**

Powierzchnia zabudowy: **415,00m<sup>2</sup>**

Kubatura zewnętrzna: **6 613,00m<sup>3</sup>**

### 3.3. Dostępność dla osób niepełnosprawnych

Obiekt został przystosowany do korzystania przez osoby niepełnosprawne. W złożonym projekcie budowlanym na podstawie którego uzyskano pozwolenie na budowę nr Bc/33/2016 z dnia 9 czerwca 2016r., zaprojektowano dostosowanie obiektu do korzystania dla osób niepełnosprawnych poprzez wykonanie windy wewnętrznej oraz platform dla osób niepełnosprawnych.

## 4. Roboty budowlane.

Celem zamierzenia jest remont i modernizacja budynku przy ul. Niepodległości 2 w Biskupcu. W istniejącym obiekcie wykonane zostaną następujące roboty remontowo- budowlane:

- Rozebrane zostanie zejście do piwnicy – drzwi zewnętrzne zostaną zamurowane, elewacja oraz gzyms zostanie odtworzona;
- Wykonany zostanie nowy komin obsługujący projektowaną w piwnicy kotłownię w miejscu rozebranego;
- Wykonane zostaną nowe otwory w ścianach piwnic – zapewnienie komunikacji z kotłowni na zewnątrz budynku;
- Docieplone zostaną ściany zewnętrzne od wewnątrz poprzez zastosowanie zespolonych płyt ze sztywnej pianki rezolowanej;
- Docieplony zostanie strop nad poddaszem matami z wełny mineralnej;
- Zmodernizowana zostanie instalacja CO;
- Zmodernizowana zostanie instalacja oświetleniowa, wymienione zostaną źródła światła w pomieszczeniach biurowych na energooszczędne typu LED;

### 4.1. Prace rozbiórkowe

- demontaż dobudówki od strony elewacji tylnej – zejście do piwnicy;
- wykonanie nowych przebiegów pod drzwi oraz poszerzenie istniejących otworów drzwiowych w piwnicy (zgodnie z oznaczeniem na rys. A-02 Rzut piwnicy);
- częściowy demontaż stropu – wykonanie wymianów w stropach pod nowoprojektowany komin oraz wykonanie przejścia przez dach;

## 4.2. Fundamenty

Bez zmian

## 4.3. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne

- Ściany fundamentowe – bez zmian;
- Ściany wewnętrzne kondygnacji nadziemnych – bez zmian, projektuje się wykonanie ocieplenia od wewnątrz poprzez zastosowanie płyt zespolonych z rdzeniem ze sztywnej pianki rezolowej, montaż według wytycznych producenta wybranego systemu.

W związku z likwidacją wtórnego zejścia do piwnicy wykonanego od zewnątrz, projektuję się wykonanie nowych otworów drzwiowych oraz poszerzenie istniejących zapewniające komunikację z pomieszczeniem kotłowni. Otwory drzwiowe lub przejścia przez ściany wykonać zgodnie z poniższą instrukcją:

1. wytrasować na ścianach miejsce otworu drzwiowego,
  2. nad otworem wykuć z obu stron ściany bruzdy o wymiarach 0,20mx1,6m głębokości 12cm.
  3. w wykonanych bruzdach osadzić na zaprawie cementowej po trzy belki stalowe NP120 o długości min 0,3m dłuższej niż planowana szerokość otworu;
  4. po związaniu zaprawy ostrożnie rozebrać ścianę poniżej nadproża na otwór drzwiowy,
  5. po wykonaniu otworu wstawić dodatkowe drzwi lub przystąpić do robót wykończeniowych,
  6. po wstawieniu stolarki uzupełnić tynki na ościeżach oraz ewentualne uszkodzenia na ścianach wewnętrznych;
- Ściany wewnętrzne działowe – bez zmian.

## 4.4. Stropy;

Bez zmian. W miejscu projektowanego komina wystąpi konieczność rozebrania stropów.

- przy stropach drewnianych po rozbiórce warstw wykończeniowych należy

- podstemplować kolidujące belki drewniane;
- wyciąć belki na kolidującej z projektowanym szybem windy długości;
- zamontować wymiany (w takim przypadku belki wyciąć na kolidującą długość plus grubość wymianów)
- po wykonaniu otworu na komin belki oprzeć na wymianach oraz wewnętrznej ścianie;
- wykonać roboty wykończeniowe.

- przy stropach na belkach stalowych wymian wykonać podobną metodą uzupełniając strop wylewką żelbetową.

## 4.5. Stolarka;

Bez zmian.

## 4.6. Dach;

Bez zmian. Wykonać wymian drewniany pod nowoprojektowany komin. Rozebrać pokrycie, deskowanie, wyprowadzić komin następnie odtworzyć stan pierwotny. Nowy komin zaprojektowano w miejscu starego częściowo rozebranego.

## 4.7. Kominy.

Istniejące kominy bez zmian.

Ze względu na projektowane pomieszczenie kotłowni w piwnicy konieczne jest wykonanie nowego komina w miejscu starego częściowo rozebranego. Zaprojektowano systemowy komin o średnicy wewnętrznej Ø250 (np. firmy Schiedel) oraz sześć kanałów wentylacyjnych. Pod nowy komin w kotłowni wykonać stopę fundamentową o wym. 0,70x1,50m do głębokości 1,0m od poziomu istniejącej posadzki betonowej. Przewody kominowe powinny być wyprowadzone ponad dach na wysokość zabezpieczającą przed niedopuszczalnym zakłócaniem ciągu, powyższe wymagania uważa się za spełnione jeżeli wyloty przewodów kominowych wykonane są według następujących zasad:

- Przy dachu stromym o kącie nachylenia połaci powyżej 12° i pokryciu niezapalnym wyloty przewodów powinny znajdować się co najmniej o 0,3m. od powierzchni dachu oraz w odległości mierzonej w kierunku poziomym mierzonym od tej powierzchni co najmniej 1m.
- Przy usytuowaniu komina obok elementu budynku stanowiącego przeszkodę (kalenica dachu) przy czym dach o nachylaniu połaci ponad 12° należy traktować jako przeszkodę – dla prawidłowego działania przewodów ich wyloty powinny znajdować się ponadto ponad płaszczyznę wyprowadzoną pod kątem 12° w dół od poziomu kalenicy (najwyższej przeszkody) dla kominów znajdujących się w odległości od 3 do 10m od tej przeszkody oraz co najmniej na poziomie górnej krawędzi przeszkody dla kominów znajdujących się od 1,5 do 3,0m od kalenicy, a w przypadku kominów usytuowanych w odległości do 1,5m od kalenicy przewód powinien wystawać 0,3m ponad nią.

Komin należy docieplić (kominy w zewnętrznych ścianach budynku oraz kominy na zewnątrz budynku muszą być izolowane termicznie, nie ocieplone części kominów mogą występować w wewnętrznych ścianach budynków ogrzewanych), na poziomie stropu poddasza należy wykonać płytę wspornikową pod montaż ocieplenie z gazobetonu gr. 12cm. Płytę wspornikową można wykonać bezpośrednio na kominie poprzez wylanie betonu klasy C16/20 do wcześniej przygotowanego szalunku. Otwór w płycie oraz otwory pod wentylacje wykonać według otworów w pustakach- kominowym i wentylacyjnym. Płytę należy zazbroić obwodowo dwoma prętami Ø12, połączonymi prętami Ø8 co 15cm, zachować otulinę min 20mm.

Podczas montażu należy przestrzegać zaleceń producenta, szczególną uwagę zwrócić na zapewnienie stateczności poprzez zastosowanie prętów w narożach, oraz odległości od elementów konstrukcji drewnianej.

#### **4.8. Rynny, rury spustowe, obróbki blacharskie;**

Bez zmian.

#### **4.9. Izolacja ścian fundamentowych;**

Bez zmian.

#### **4.10. Izolacje przeciwwilgociowe nowe;**

Bez zmian.

#### **4.11. Izolacje termiczne – nowe;**

- ściany zewnętrzne– ocieplenie od wewnątrz płytą zespoloną z rdzeniem z pianki rezolowej gr. 12cm;
- strop nad nieogrzewanym poddaszem – maty wełny mineralnej 16cm;

**4.12. Wykończenie zewnętrzne - elewacja.**

Bez zmian. Po rozebraniu zejścia do piwnicy należy wtórny otwór zamurować oraz odtworzyć pierwotny stan budynku, poprzez dostosowanie wykończenia tynku oraz gzymsu do istniejącego stanu.

**4.13. Schody zewnętrzne i podjazd dla osób niepełnosprawnych;**

Bez zmian.

**4.14. Schody wewnętrzne.**

Bez zmian.

**4.15. Winda oraz platformy schodowe dla osób niepełnosprawnych;**

Bez zmian.

**4.16. Posadzki na korytarzach;**

Bez zmian.

**4.17. Klatka schodowa, schody wejściowe;**

Bez zmian.

**4.18. Ściany oddzielenia pożarowego;**

Bez zmian.

**4.19. Instalacje**

Projektuje się modernizację systemu CO oraz systemu CWU – według opracowania branżowego.

Projektuje się modernizację oświetlenia oraz wymianę źródeł światła w pomieszczeniach biurowych- według opracowania branżowego.

Pozostałe instalacje bez zmian.

**5. Bezpieczeństwo pożarowe.**

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, na podstawie §209 ust. 1 i 2 obiekt zaliczono do kategorii zagrożenia ludzi ZL III. Wymagana klasa odporności pożarowej dla budynku ZL III średniowysokiego „B”.

Warmińsko – Mazurskiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Olsztynie postanowieniem z 25.06.2009r. wydał zgodę na odstąpienie zgodnie z opracowaną ekspertyzą oraz zastosowaniem rozwiązań zastępczych. Wszelkie rozwiązania zastosowane w otrzymanym pozwoleniu pozostają bez zmian.

Projektowane pomieszczenie kotłowni oraz składu opału wydzielono od sąsiednich pomieszczeń drzwiami pożarowymi w odporności EI60, dodatkowo pomieszczenie gospodarcze sąsiadujące z klatką schodową w piwnicy zabezpieczono drzwiami o odporności EI30. Projekt obejmuje ocieplenie budynku od wewnątrz płytami zespolonymi z rdzeniem ze sztywnej pianki rezolowanej. System został sklasyfikowany jako NRO.

Zakres opracowania nie wpływa na warunki ewakuacji, istniejące zabezpieczenia pożarowe, urządzenia przeciwpożarowe oraz na istniejące drogi pożarowe.

**6. Uwagi końcowe.**

- Wszystkie elementy drewniane, istniejące oraz nowe, zaimpregnować przeciw owadom, grzybom i ogniochronnie.
- wszystkie roboty budowlano-montażowe należy prowadzić zgodnie z "Warunkami technicznymi wykonywania robót budowlano-montażowych" oraz obowiązującymi normami i sztuką budowlaną zachowując przepisy BHP.
- materiały muszą posiadać niezbędne atesty (ITB, PZH) dopuszczenia do stosowania w budownictwie.
- roboty budowlane i rzemieślnicze powinny być wykonywane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz obowiązującymi przepisami i normami, pod nadzorem osób uprawnionych z akceptacją Wojewódzkiego Warmińsko- Mazurskiego Konserwatora Zabytków.

Styczeń 2017r.

Projektował: mgr inż. arch. Marek Michalak  
upr. bud. Bł-PODK/142/09/2010

mgr inż. Andrzej Krajewski  
upr. bud. 213/87/OL