

OPIS TECHNICZNY

do projektu architektoniczno-budowlanego

przebudowy szkoły na budynek mieszkalny w Raszagu gmina Biskupiec

1. Podstawa opracowania.

- 1.1. Umowa o dzieło zawarta w dn. 9 kwietnia 2008 r. w Biskupcu pomiędzy Gminą Biskupiec, reprezentowaną przez panią Elżbietę Samorajczyk – Burmistrza Biskupca, a inż. arch. Januszem Chojnackim zam. ul. Żołnierska 15, 10-558 Olsztyn.
- 1.2. Mapa sytuacyjno-wysokościową działki Nr 231 w Raszagu gmina Biskupiec, opracowana przez Warmińskie Przedsiębiorstwo Geodezji i Geoinformatyki w Biskupcu z datą 17 kwietnia 2007 roku.
- 1.3. Inwentaryzacja architektoniczna szkoły w Raszagu opracowana przez arch. Janusza Chojnackiego w październiku 2007 roku.
- 1.4. Decyzja o warunkach zabudowy uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie.

2. Dane o budynku.

Budynek położony we wsi Rasząg, gmina Biskupiec wzniesiony został na przełomie XIX i XX wieku. W latach 70-tych XX wieku dobudowano część zawierającą sanitariaty. Obiekt został wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Budynek jest murowany z cegły ceramicznej. Parterowy z poddaszem użytkowym. Częściowo podpiwniczony.

Układ budynku 2-traktowy. Składa się z trzech części (północnej, wschodniej i środkowej). Dach o konstrukcji jętkowo-słupowej, kryty dachówką ceramiczną holenderką. Stan techniczny budynku ustalono w opracowanej inwentaryzacji jako ogólnie dobry.

2.1. Dane techniczne.

Pow. zabudowy (pz)	460,31 m ²
Kubatura	1841,24 m ²

2.2. Wskazania architektoniczne zalecane przez wojewódzki urząd konserwacji zabytków.

- ograniczenie zmian prowadzących do zniekształcenia istniejącej geometrii i bryły budynku.
- dopuszcza się wykonanie w połaciach dachu (w częściach szczytowych) facjatek z dachami pulpitowymi.
- konieczność zachowania podziału szprosowego okien, nowe okna należy wykonać o konstrukcji drewnianej.
- dopuszcza się zastosowanie okien połaciowych jedynie w połaci środkowej dachu, od strony wschodniej.
- zachować istniejącą kolorystykę elewacji.

3. Dane o budynku po zmianie funkcji.

3.1. Dane techniczne budynku po przebudowie minimalizując wyburzenia (zwłaszcza na poddaszu) uzyskano po zmianie funkcji 5 mieszkań.

Piwnice

Pom. gospodarcze	-1.1	4,56 m ²
	-1.2	4,29 m ²
	-1.3	4,58 m ²
	-1.4	4,07 m ²
	-1.5	4,24 m ²
Komunikacja	-1.6	5,09 m ²
	-1.7	3,81 m ²
	-1.8	3,50 m ²
	-1.9	2,89 m ²
	-1.10	2,73 m ²
	<u>Razem</u>	<u>39,76 m²</u>

Parter

Mieszkanie oznaczone	A0	61,44 m ² PU
----------------------	----	-------------------------

B0	51,69 m ² PU
C0	51,69 m ² PU
D0	65,92 m ² PU
E0	79,75 m ² PU

Razem 310,49 m² PU

Poddasze

Przestrzeń strychowa	105,93 m ²
Komunikacja	34,92 m ²

Razem 140,25 m²

Łączna powierzchnia użytkowa PU 520,65 m²

Dla zachowania warunków bezpieczeństwa p.poż. w zakresie ewakuacji – zaistniała konieczność budowy dodatkowej klatki schodowej, bez zmian powierzchniowych komunikacji.

4.Zakres robót budowlanych.

4.1. Roboty stanu surowego.

- 4.1.1. Wymiana podłoża pod podłogi na parterze. Należy zerwać istniejące podłogi wraz z legarami. Usunąć gruz. Wykonać izolację termiczną i przeciwwilgociową z przygotowaniem podłoża pod posadzki.
- 4.1.2. Wykonanie rozbiórek murów konstrukcyjnych dla otworów drzwiowych nowo projektowanych.
- 4.1.3. Wyburzenie kominów których stan techniczny jest bardzo zły.
- 4.1.4. Wykonanie wszystkich izolacji termicznych stropów nad przyziemiem.
- 4.1.5. Wykonać kominy z cegły ceramicznej.
- 4.1.6. Ścianki działowe na parterze wykonać z bloczków gazobetonowych 10cm, zbrojonych stalą Ø10mm.
- 4.1.7. Wykonać podkłady pod posadzkę z suchego jastrychu.
- 4.1.8. Wykonanie schodów żelbetowych wewnętrznych.
- 4.1.9. Doświetlić przestrzeń strychową oknami połaciowymi.

4.2. Roboty wykończeniowe wewnętrzne.

- 4.2.1. Wykonanie i naprawa tynków wapiennych na parterze, na ścianach.
Na stropie płyty gipsowo-kartonowe GKF, przykręcane na wkręty do podsufitki.
- 4.2.1. Wykonanie malowania ścian i sufitów farbami emulsyjnymi.
- 4.2.2. Malowanie stolarki okiennej i drzwiowej farbami olejnymi.
- 4.2.2. Wykonanie posadzek w WC z płytek ceramicznych. W pozostałych pomieszczeniach z paneli podłogowych.

4.3. Roboty wykończeniowe zewnętrzne.

- 4.3.1. Naprawa tynków na ścianach
- 4.3.2. Malowanie ścian farbami akrylowymi.
- 4.3.3. Malowanie stolarki okiennej i drzwiowej farbami olejnymi.
- 4.3.4. Naprawa i uzupełnienie obróbek blacharskich oraz rynien i rur spustowych (z blachy ocynkowanej). Wymiana parapetów zew. z blachy.
- 4.3.5. Z uwagi na przeciekający dach, należy przełożyć dachówkę na całym dachu. Na deskowaniu położyć papę lub folię.
- 4.3.6. W miejscu likwidowanej lukarny, zlikwidować okno skrzynkowe i strop lukarny i w tym miejscu ułożyć krokwie, zamontować 4 okna połaciowe. Całość odeskować, ułożyć papę, zamontować łąty i pokryć dachówką.

5. Uwagi ogólne dotyczące wykonawstwa robót.

- 5.1. Wszystkie wymiary sprawdzić na budowie i porównać z projektem.
- 5.2. Z uwagi na fakt, że budynek jest zabytkiem, kierownictwo budowy powierzyć osobie posiadającej odpowiednie uprawnienia do sprawowania funkcji technicznych w budownictwie. Dane o kierownictwie robót przekazać do wiadomości wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- 5.3. Wszelkie reperacje poszycia dachu, uzupełnienie brakujących zabytkowych dachówek, wykonać bardzo starannie.

Za zgodność z oryginałem
19.08.1998
inż. Karol Nowak
KIEROWNIK REFERATU
ARCHITEKTURY I PLANOWANIA

inż. arch. Janusz Chojnacki
10-558 Olsztyn, ul. Żołnierska 15
uprawniony z art. 361 PB
upr. bud. nr 4987/61
tel. (0-89) 27 26 28

CZĘŚĆ RYSUNKOWA
do projektu architektoniczno-budowlanego przebudowy szkoły
na budynek mieszkalny w Raszagu gmina Biskupiec

Wykaz rysunków:

skala:

1. Rzut piwnic	1:50
2. Rzut przyziemia	1:50
3. Rzut poddasza	1:50
4. Rzut połaci dachowych	1:50
5. Przekrój I-I	1:50
6. Przekrój II-II	1:50
7. Przekrój III-III	1:50
8. Przekrój IV-IV	1:50
9. Elewacja wschodnia	1:100
10. Elewacja południowa	1:100
11. Elewacja zachodnia	1:100
12. Elewacja północna	1:100

INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

OBIEKT:

Budynek mieszkalny, wielorodzinny.
Zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń lekcyjnych
na cele mieszkalne w byłej szkole w Raszagu.

INWESTOR:

GMINA BISKUPIEC
11-300 Biskupiec
ul. Niepodległości 2

ADRES INWESTYCJI:

Raszag, gmina Biskupiec
Działka Nr 231

Sporządził:

Za zgodność z oryginałem
z up. BURMISTRZA
data 29.08.2008
mgr. inż. Andrzej Nowak
KIEROWNIK REPERATURY
ARCHITEKTURA I PLANOWANIA

inż. arch. Janusz Chojnacki
10-558 Olsztyn, ul. Żołnierska 15
uprawniony z art. 261 PB
upr. bud. nr 1987/61
tel. (0-89) 527 26 28

Olsztyn, kwiecień 2008 rok.

CZĘŚĆ OPISOWA

Obiekt: Budynek mieszkalny, wielorodzinny

1. Zakres robót

Kolejność realizacji inwestycji:

- Roboty konstrukcyjne
- Roboty dachowe (więźba, pokrycie)
- Roboty uzupełniające stanu surowego (drzwi, okna)
- Roboty wykończeniowe (posadzki, tynki malowanie)
- Zagospodarowanie działki
- Zgłoszenie budynku do użytkowania
- Przystąpienie do użytkowania

2. Wykaz istniejących obiektów

Budynek byłej szkoły, 2 budynki gospodarcze.

3. Elementy zagospodarowania działki, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi:

Plac budowy. Składowanie materiałów budowlanych.

4. Przewidziane zagrożenie występujące podczas robót budowlanych, rodzaj zagrożeń oraz miejsce i czas ich występowania:

- | | |
|--------------------|---|
| praca na wysokości | - roboty murarskie, dekarские |
| teren budowy | - utrzymywać stały porządek na placu budowy |

5. Sposób prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych:

Pracownicy powinni posiadać udokumentowane odbycie szkoleń bhp i p.poż. Kierownik budowy winien udzielić instruktażu bhp i p.poż. pracownikom przed przystąpieniem do każdego rodzaju robót na placu budowy.

6. Środki techniczne i organizacyjne zapobiegające niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie, w tym

**zapewniających bezpieczną i sprawną komunikację, umożliwiającą
szybką ewakuację na wypadek pożaru:**

- Wyposażyć plac budowy w tablicę informacyjną budowy z numerami alarmowymi.
- Wykonać ogrodzenie placu budowy, odpowiednio oznakować tablicami informującymi o grożącym niebezpieczeństwem wynikającym z procesu budowlanego.
- Stosować sprawne narzędzia, środki ochrony osobistej, sprzęt budowlany, materiały budowlane posiadające ważne dokumenty dopuszczające do stosowania: ocenę higieniczną PZH, aprobatę techniczną Instytutu Techniki Budowlanej, certyfikat lub deklarację zgodności z normą lub aprobatą techniczną ITB.
- Ochrona przeciwpożarowa: zapewniony będzie dojazd wozów straży pożarnej do projektowanego obiektu istniejącą drogą asfaltową. Obiekt zalicza się do budynków niskich.
- Budynek stanowi jedną strefę pożarową, przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru zapewni pobór wody z pobliskiego hydrantu.
- Warunki ewakuacji – drzwi ewakuacyjne z poziomu parteru.

Opracował:

inż. arch. Janusz Chojnacki
10-558 Olsztyn, ul. Żołnierska 15
uprawniony z art. 361 PB
upr. bud. nr 4987/61
tel. (0-89) 527 26 28

Za zgodność z oryginałem

data 28.08.08 podpis.....

z up. BURMISTRZA

inż. Karol Nowak
KIEROWNIK REFERATU
ARCHITECTURY I PLANOWANIA