

OPIS TECHNICZNY ARCHITEKTURY
ADAPTACJI BUDYNKU POKOSZAROWEGO NA BIURO ZWIĄZKU GMIN
REGIONU OSTRÓDZKO-ILAWSKIEGO "CZyste ŚRODOWISKO",
OSTRÓDA, ul. S. CZARNIECKIEGO 28, DZ. NR 154/3, OBR. 8

UWAGA: Projekt budowlany zamienny należy rozpatrywać razem z projektem podstawowym wielobranżowym opracowanym w lipcu 2016r przez PPAKON.

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Zlecenie na wykonanie projektu budowlanego zamiennego,
- Projekt budowlany wielobranżowy opracowany w lipcu 2016r. przez PPAKON.
- Dokumentacja badań konserwatorskich - uzupełniające badania stratygraficzne polichromii na elewacjach opracowana w lipcu 2017r przez mgr. sztuki konserwator malarstwa i rzeźby polichromowanej Izabelę Świętochowska.
- Decyzja nr 328/2016 z dnia 31.08.2016r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę.
- Zalecenia pozwolenie nr 580 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- Obowiązujące Normy i Przepisy Budowlane.

2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Celem opracowania jest wykonanie projektu zamienny budynku pokoszarowego znajdującego się w Ostródzie przy ulicy Stefana Czarnieckiego 28 na biuro Związku Gmin Regionu Ostródzko- Ilawskiego "Czyste Środowisko".

Obiekt znajduje się w trakcie budowy rozpoczętej na podstawie Decyzji nr II 328/2016 udzielającej pozwolenia na budowę.

Projekt obejmuje swym zakresem zmiany wynikające z odkrytych w trakcie budowy elementów w istniejącym budynku oraz wytycznych Konserwatora Zabytków.

3. KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

Bez zmian - wg podstawowego projektu budowlanego.

4. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

Obszar oddziaływania inwestycji (dotycząca prac objętych projektem zamiennym), o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy Prawo Budowlane obejmuje następujące działki 154/3 (budynek), w obrębie nr 8 Ostróda.

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.

5. ANALIZA MOŻLIWOŚCI RACJONALNEGO WYKORZYSTANIA ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII

Bez zmian - wg podstawowego projektu budowlanego.

6. SPEŁNIENIE WARUNKÓW I SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Bez zmian - wg podstawowego projektu budowlanego.

7. PROJEKTOWANE ZMIANY

7.1. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- renowacja istniejącego murowanego ogrodzenia zlokalizowanego na północnej granicy działki
- Wykonanie przesuwnej bramy od strony zjazdu z ul. Czarnieckiego oraz fragmentu ogrodzenia pod bramę.
- likwidacja bramy rozwiernej w południowo-zachodniej części działki wraz z uzupełnieniem ogrodzenia,

7.2 BUDYNEK

Funkcja budynku, układ funkcjonalny, wysokość i ilość kondygnacji, kubatura, powierzchnia zabudowy, bryła budynku, układ dachu oraz główne założenia konstrukcyjne pozostały bez zmian.

- zmiana układu wydzielenia klatki schodowej na I i II piętrze.
- wydzielenie korytarza na poddaszu i pomniejszenie powierzchni sali konferencyjnej
- likwidacja jednego z dwóch hydrantów na kondygnacjach I i II piętra
- zmiana lokalizacji hydrantu na poddaszu
- zmniejszenie drzwi na klatkę schodową na poddaszu
- zmiana drzwi wyjściowych z toalet, tak aby były skierowane na komunikację ogólną (nowo wydzielony korytarz).
- wykonanie renowacji elewacji budynku zgodnie z uzupełniające badania stratygraficzne polichromii na elewacjach

8. OPIS PRAC BUDOWLANYCH

8.1 OGRODZENIE

Renowacja istniejącego historycznego ogrodzenia o murowanych przesłach i słupach zlokalizowanego na północnej granicy działki - zakres prac:

- Umycie generowaną parą wodną pod kontrolowanym ciśnieniem.
- Odgrzybienie i odglonowanie historycznych wypraw tynkarskich.
- Uzupełnienie ubytków gzymsu i detalu architektonicznego.

- Uzupełnienie brakujących tynków.
- Profilacja gzymsów.
- Uzupełnienie nakryw i reprofilacja spadków.
- Ułożenie mineralnej trzywarstwowej izolacji na koronie muru.
- Wymalowanie ogrodzenia w kolorach i podziałach jak na wyremontowanych odcinkach przy budynku Sądu Rejonowego.

Brama przesuwna Należy zdemontować fragment istniejącego ogrodzenia zlokalizowanego wzdłuż ul. Czarneckiego na odcinku projektowanego zjazdu.

Elementy stalowe (wypełnienie) ogrodzenia przeznaczono do wykorzystania na bramę przesuwą teleskopową i wypełnienie ogrodzenia między słupkami. Uprzednio należy je wyczyścić z nawarstwień malarskich oraz części skorodowanych metodą ścierną poprzez piaskowanie lub mechanicznie z doбором preparatów chemicznych do usuwania powłok malarskich, preparaty należy zneutralizować. Zrekonstruować ubytki i elementy brakujących na wzór istniejących oryginalnych - metodą robót kowalskich, Pomalować na kolor pierwotny i zabezpieczenie np. w systemie powłok żywicznych.

Projektowane słupki ogrodzenia wykonać z cegły ceramicznej z rdzeniem żelbetowym. Na słupkach wykonać wyprawę tynkarską z poziomym boniowaniem. Czapy słupków betonowe. Murek ogrodzenia z bloczków betonowych z rdzeniem żelbetowym, czapę murku i ścianę od strony ulicy obłożyć płytką klinkierową.

Istniejąca współczesną bramę rozwierną, zlokalizowaną, w południowo-zachodniej części działki, należy zdemontować wraz z betonowymi słupami okalającymi bramę. Należy uzupełnić istniejący cokół/murek ogrodzenia granitową kostką do wysokości przyległych murków. Analogicznie postąpić ze stalowymi elementami ogrodzenia - uzupełnić na wzór przyległych istniejących.

8.2 PROJEKTOWANE ŚCIANY WEWNĘTRZNE

Ściany i zamurowania klatki schodowej wykonać zgodnie ze sztuką budowlaną z cegły dziurawki kl. 15 MPa na zaprawie cementowo-wapiennej kl. M10. Ścianę istniejącą łączyć z nowoprojektowaną za pomocą przemurowań, strzępi lub poprzez wklejanie 2 prętów #8 w co drugą poziomą spoinę. Ściana wydzielająca klatkę schodową w klasie REI60.

Ścianę działową wydzielającą salę konferencyjną od korytarza na III piętrze wykonać w zabudowie lekkiej systemowej. Ściany z dwukrotnym płytowaniem płytą gipsowo-kartonową gr.12,5mm standardową z wypełnieniem z wełny mineralnej. Grubość ściany 12 cm na konstrukcji z profili szerokości 100 mm. Lokalizacja ścianek wg rzutu.

8.3 ZABEZPIECZENIE PPOŻ SCHODÓW

Spód biegów i spoczników istniejących drewnianych schodów należy zabezpieczyć do stopnia niezapalności. Ze względu na istniejące elementy ozdobne biegnące wzdłuż belek policzkowych oraz zdobienia przyjęto zabezpieczenie belek, poprzez młowanie zestawem bezbarwnych farb do ogniochronnego zabezpieczenia drewna i wyrobów drewnopodobnych. Część biegu i spoczników należy zabezpieczyć dwukrotnym płytowaniem płytą GKF (ogniochronną) o gr. 1,25mm każda.

10. INFORMACJA BIOZ

Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia wg projektu podstawowego.

11. UWAGI KOŃCOWE

Wszelkie prace budowlane należy wykonywać zgodnie z zasadami BHP, sztuką budowlaną obowiązującymi w Polsce normami budowlanymi i wykonawczymi oraz obecną wiedzą techniczną.

Materiały budowlane użyte do wykończenia wnętrza powinny posiadać dopuszczenia do stosowania w budownictwie.

Po zakończeniu prac, powierzchnie terenów zielonych uszkodzonych w wyniku robót budowlanych należy rozścielić ziemią roślinną, warstwą o grubości 10cm, oraz obsiać uniwersalną mieszanką traw w ilości 40 kg/hektar.

Po wykonaniu wentylacji poddać sprawdzeniu przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje zawodowe.

Przed przystąpieniem do użytkowania pomieszczeń poddać sprawdzeniu wewnętrzną instalację elektryczną przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje zawodowe.

Konieczny jest stały nadzór prac przez osobę do tego uprawnioną.

Sprawdzający:
mgr inż. arch. Andrzej Płeczkan
upr. bud. nr 2/WMOKK/2015



Projektant:
mgr inż. arch. Marian Ceynowa
upr. bud. nr 53/99/OL

