### O p i s t e c h n i c z n y

do projektu budowlanego technologii adaptacji pomieszczeń

w budynku Urzędu Miasta w Bartoszycach

przy ul. Boh. Monte Cassino nr 1, działka nr 129/4.

Adres inwestycji: 11-200 Bartoszycach

ul. Boh. Monte Cassino nr 1

działka nr 129/4

Inwestor: Urząd Miasta w Bartoszycach

11-200 Bartoszycach

ul. Boh. Monte Cassino nr 1

**1.0. Dane ogólne:**

Niniejszy projekt opracowano na podstawie:

* Zlecenie inwestora,
* Wizja lokalna budynku i pomieszczeń ,
* Założenia techniczno-ekonomiczne inwestora,
* Inwentaryzacja architektoniczno – konstrukcyjna,
* Ustawa z dnia 7-go lipca 1994r – „Prawo Budowlane”

(tekst jednolity – Dz. U. Nr 156 poz. 1118 z dnia 17 sierpnia 2006r),

* Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002r (Dz. Ustaw Nr 75 poz. 690 z dnia 12 kwietnia 2002r),

**2.0. Przedmiot opracowania:**

Przedmiotem opracowania jest projekt technologii na wykonanie adaptacji i remontu pomieszczeń w budynku Urzędu Miasta przy ul. Boh. Monte Cassino nr 1 w Bartoszycach, działka nr 129/4 na potrzeby Straży Miejskiej w Bartoszycach.

Projekt obejmuje wykonanie nowych pomieszczeń na cele biurowo-administracyjne w pomieszczeniach byłego banku, które nie były wyłączone z użytkowania.

**3.0. Informacje dotyczące dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr Kultury współczesnej**

Teren inwestycji nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej – na podstawie art. 106 § 3-5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.); art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz art. 89 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).

**4. 0. Informacje dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

Teren inwestycji nie należy do obszarów objętych formą ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 października 1991r. (Dz. U. z 2001 roku Nr. 99 poz. 1079 ze zm.). Planowane przedsięwzięcie inwestycyjne nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko w znaczeniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2002r. (Dz.U. z 2002 roku Nr. 179 poz.1490).

**5.0. Informacja dotycząca ochrony interesów osób trzecich**

Ustalona lokalizacja inwestycji zapewnia ochronę interesów osób trzecich.

**6.0. Inne informacje**

Teren inwestycji nie podlega ochronie dotyczącej terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów.

**7.0. Stan prawny nieruchomości i lokalu.**

Budynek i działka stanowi własność Urzędu Miasta Bartoszyce.

**8.0. Wykaz pomieszczeń objętych pracami budowlanymi:**

**Wykaz pomieszczeń i powierzchni – stan istniejący:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Pomieszczenie** | **Pow. podłogi** | **Wykończenie podłogi** |
|  | WIATROŁAP  WIATROŁAP | 9,27 m2  4,18 m2 | terakota |
|  | POM. BIUROWE | 6,97 m2 | terakota |
|  | POM. BIUROWE | 12,28 m2 | wykładzina dywanowa |
|  | POM. BIUROWE | 8,17 m2 | wykładzina dywanowa |
|  | POM. SOCJALNE | 5,80 m2 | terakota |
|  | POM. WC | 3,60 m2 | terakota |
|  | SKARBIEC | 5,63 m2 | terakota |
|  | KOMUNIKACJA + SALA SPRZEDAŻY | 74,85 m2 | terakota/wykładzina dywanowa |
| Razem | | 137,75 m2 |

**9.0. Opis obiektu i ocena stanu technicznego konstrukcji:**

Budynek zlokalizowany jest przy ulicy Boh. Monte Cassino / Kętrzyńska w Bartoszycach w sąsiedztwie budynku Urzędu Miasta, w sąsiedztwie, której znajdują się budynki handlowe, usługowe , biura , mieszkania.

Budynek wybudowano w latach trzydziestych ubiegłego wieku.

Budynek trzykondygnacyjny z podpiwniczeniem. Pomieszczenia objęte opracowaniem znajdują się na parterze.

Działka posiada uzbrojenie terenu:

- instalacja wodna

- instalacja kanalizacyjna

- instalacja c.o.

- instalacja elektryczna

- instalacja wentylacyjna

**9.1.0. Fundamenty i ściany piwnic.**

Fundamenty i ściany piwnic betonowo-ceglane na zaprawie cementowej– stan średni.

**9.2.0. Ściany**

* 1. Ściany konstrukcyjne wykonane z cegły na zaprawie cementowo-

wapiennej. Ściany tynkowane tynkiem cementowo-wapiennym kat III

oraz obłożone od wewnątrz płytą kartonowo – gipsową na stelażu.

W stanie techniczny dobrym.

* 1. Ściany działowe z płyt K-G wykonane na stelażu i szpachlowane

obustronnie. Ściany w stanie techniczny dobrym.

**9.3.0. Strop**

9.3.1. Strop nad pomieszczeniami - stan techniczny dobry .

**9.4.0. Schody zewnętrzne i pochylnia dla wózków inwalidzkich .**

9.4.1. Schody zewnętrzne o konstrukcji betonowej wyłożone płytkami terakoty.

Schody w stanie technicznym dobrym.

Pochylnia wykonana z konstrukcji stalowej – stan dobry.

**9.5.0. Tynki zewnętrzne i wewnętrzne.**

* 1. Ściany wewnętrzne otynkowane tynkiem cem.-wap. z powłoką

malarską. Zewnętrzne tynkiem mineralnym elewacyjnym malowanym farbą fasadową.

**9.6.0. Posadzki i podłogi**

* 1. W pomieszczeniach łazience i wiatrołapie wyłożono terakotę. W

pozostałych pomieszczeniach podłoga wyłożono wykładzinę

dywanową i PCV - stan dobry.

**9.7.0. Stolarka okienna i drzwiowa**

9.7.1. Stolarka drzwiowa aluminiowe - stan dobry.

Stolarka okienna z PCV - stan dobry .

**9.10.0. Istniejące instalacje wewnętrzne**

9.10.1. Instalacja wodna - istniejąca.

9.10.2. Instalacja kanalizacji sanitarnej - istniejąca.

9.10.3. Instalacja elektryczna wewnętrzna - istniejąca.

9.10.4. Instalacja grzewcza - istniejąca.

9.10.4. Wentylacja grawitacyjna – istniejąca.

**Wnioski:**

Stan techniczny istniejącej konstrukcji budynku zezwala na przeprowadzenie prac budowlanych związanych z remontem i przystosowaniem pomieszczeń na cele związane z działalnością stowarzyszenia.

**10.0. Zakres zmian adaptacyjnych:**

10.1. Wyburzenia.

W ramach prac adaptacyjnych przewiduje się wykonanie wyburzeń ścian działowych nie konstrukcyjnych. Wyburzenia będą wykonane metodami tradycyjnymi – ręcznie, bez użycia maszyn i urządzeń o charakterze dynamicznym.

10.2. Wykonanie nowych ścianek działowych i otworów drzwiowych.

Nowe ścianki działowe i zamurowania zbędnych otworów wykonane będą zgodnie z potrzebami technologicznymi. Projektuje się wykonanie ścianek działowych z płyt kartonowo – gipsowych na typowym ruszcie stalowym. Zamurowania cegłą na zaprawie cem.- wap.

10.3. Posadzki pomieszczeń

W pomieszczeniach komunikacji, wc, magazynie broni wykonać posadzka z terakoty chemoodpornej i antypoślizgowej.

W przypadku dokonywanych przekuć lub uszkodzeń w trakcie prowadzenia robót budowlanych adaptacyjnych uszkodzone fragmenty należy wyreperować z uzupełnieniem powierzchni posadzki.

W pozostałych pomieszczeniach wykonać posadzkę z wykładziny dywanowej antystatycznej z przeznaczeniem do pomieszczeń biurowych o natężonym ruchu.

10.4. Instalacje wewnętrzne.

- Instalację elektryczną istniejącą wyposażyć w dodatkowe punkty świetlne -

Oświetlenie sztuczne - 300 - 500 lx

- wentylacja nowa w pomieszczeniach remontowanych - wszystkie pomieszczenia powinny posiadać wentylację grawitacyjną o czterokrotnej wymianie powietrza na godzinę.

- instalację kanalizacji zakonserwować i obudować płytami K-G z wykonaniem drzwiczek w miejscu rewizji.

10.5. Malowanie wewnętrzne.

Malowanie pomieszczeń należy wykonać zgodnie ze standardem wykończenia pomieszczeń. Pomieszczenia malować farbami emulsyjnymi w kolorze kremowym - ściany, sufity- konstrukcji podwieszanej.

10.6. Stolarka

Stolarka nowa drzwiowa wewnętrzna z płyt drewnopodobnych z otworami wentylacyjnymi u dołu skrzydła.

Pozostała stolarka bez zmian.

10.7. Pochylnia – komunikacja.

Dokonać konserwacji pochylni przez piaskowanie i malowanie farbami do stali.

10.8. Posadzki w pomieszczeniu

W pomieszczeniach należy dokonać rozbiórki istniejących wykładzin i terakoty, oraz wykonać nowe posadzki cementowe zbrojone siatką 15 x15 cm. Przed wykonaniem posadzek należy zaślepić wpusty podłogowe .

**11.0. Wymagania profilaktyki p.poż.**

#### 11.1. Podział obiektu na strefy pożarowe.

Obiekt stanowi jedną strefę pożarową .

11.2. Klasa odporności pożarowej budynku, odporność ogniowa i stopień

rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych.

* klasa odporności ogniowej – E,
* nie stawia się wymagań w stosunku do klasy odporności ogniowej dla poszczególnych elementów budynku,
* stopień rozprzestrzeniania się ognia: nie rozprzestrzenia się ognia.

11.3. Dobór urządzeń przeciwpożarowych w obiekcie.

gaśnice proszkowe – szt. 1 / 4kg – umieszczone na ścianie komunikacji tak aby

nie utrudniały ruchu

Dostępność do obiektu dla celów gaśniczych od strony drogi Kętrzyńskiej. Teren posiada wjazd dla wozów bojowych straży pożarnej.

Do zewnętrznego gaszenia pożaru woda w ilości 20l/s zapewniona będzie z dwóch hydrantów zewnętrznych istniejących .

nuje się żadnych zmian w zagospodarowaniu terenu.

Opracował:

mgr inż. arch. Jan Raplewicz

Upr. Bud. Nr 18/72/OL i Nr 71/75/OL