

## Spis treści

### Cześć opisowa

|   |   |
|---|---|
| 1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego.....  | 2 |
| 2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu.....   | 2 |
| 3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego.....  | 2 |
| 4. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego:.....  | 2 |
| 5. Opinia geotechniczna.....  | 2 |
| 6. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych.....   | 2 |
| 7. Liczba lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych.....  | 3 |
| 8. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawnych.....                      | 3 |
| 9. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie.....                        | 3 |
| 10. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenie w energię i ciepło.....                                    | 3 |
| 11. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej..... | 3 |
| 12. Wyposażenie budowlano - instalacyjne zapewniające użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem.....   | 3 |
| 13. Rozwiązania budowlane konstrukcyjno – materiałowe.....  | 4 |
| 14. UWAGI:.....   | 5 |

### Cześć rysunkowa

|  |    |
|--|----|
| 1 – Elewacja frontowa – inwentaryzacja.....  | 7  |
| 2 – Elewacja zachodnia – inwentaryzacja..... | 8  |
| 3 – Elewacja północna – inwentaryzacja.....  | 9  |
| 4 – Elewacja wschodnia – inwentaryzacja..... | 10 |
| 5 – Elewacja frontowa.....                   | 11 |
| 6 – Elewacja zachodnia.....                  | 12 |
| 7 – Elewacja północna.....                   | 13 |
| 8 – Elewacja wschodnia.....                  | 14 |
| 9 – Rzut dachu.....                          | 14 |
| 10 – zestawienie stolarki.....               | 15 |

### Dokumenty

|   |    |
|---|----|
| Opinia Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków..... | 16 |
|---|----|

# CZĘŚĆ OPISOWA

## PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO

### 1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego

Przedmiotem niniejszego opracowania jest projekt architektoniczno-budowlany dla inwestycji pn.: „Poprawa stanu wraz z częściową termomodernizacją zabytkowego budynku starej szkoły w Gąsawie” na działce nr 167 obręb i gm. Gąsawa. Budynek zakwalifikowano do IX i XIII tzn. budynki szkolne oraz inne budynki mieszkalne

### 2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu

Budynek objęty opracowaniem przeznaczony jest na cele dydaktyczne oraz na całoroczne mieszkania siedmiu rodzin. Zabytkowy budynek starej szkoły jest obiektem czterokondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym wykonanym w technologii tradycyjnej tj. murowany z cegły pełnej palonej. Ściany zewnętrzne gr. 43-54cm, a wewnętrzne gr. 9-54cm. Strop nad piwnicą typu Kleina na wyższych kondygnacjach stropy drewniane. Dach konstrukcji drewnianej kryty dachówką ceramiczną zakładkową typu Röben MONZAPlus (do przełożenia) zostanie ocieplony a stolarka okienna i drzwiowa zewnętrzna zostanie wymieniona. Tynki elewacyjne cementowo-wapienne zostaną skute i wykonane na nowo, a następnie pomalowane. Bryła budynku zwarta.

Projektowany zakres prac remontowych nie wpłynie na istniejące zagospodarowanie terenu.

### 3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego.

Jest to budynek o czterech kondygnacjach, częściowo podpiwniczony. Bryła budynku tradycyjna, dostosowana do krajobrazu i otaczającej zabudowy. Ściany budynku o zmiennej grubości (43-54cm) z cegły palonek pełnej, wewnętrzne gr. 9-54cm. Strop nad piwnicą typu Kleina na wyższych kondygnacjach drewniany. Dach konstrukcji drewnianej kryty dachówką ceramiczną zakładkową.

Kolorystyka i materiały elewacji budynku:

- ściany zewnętrzne: tynk cementowo-wapienny - kolor beżowy
- dach: dachówka ceramiczna zakładkowa - kolor ceglany
- stolarka: PCV - kolor biały
- cokół: tynk cementowo-wapienny - kolor brązowy z kamienia polnego
- kominy: tynk cementowo-wapienny – kolor brązowy

### 4. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego:

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| ➤ kubatura:                      | 4 800,00 m <sup>3</sup>                             |
| ➤ powierzchnia zabudowy          | 347,18 m <sup>2</sup>                               |
| ➤ powierzchnia całkowita         | 989,44 m <sup>2</sup>                               |
| ➤ wysokość budynku               | 15,00 m   |
| ➤ szerokość budynku              | 13,10 m   |
| ➤ długość budynku                | 29,00 m   |
| ➤ kąt nachylenia połaci dachowej | 60°   |
| ➤ geometria dachu                | dach dwuspadowy z wykuszami                         |
| ➤ liczba kondygnacji             | III kondygnacje naziemne<br>I kondygnacja podziemna |

W skład budynku wchodzi następujące elementy funkcjonalne:

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| 1) Piwnica:   | - 152,78m <sup>2</sup> |
| 2) Przyziemie | - 274,46m <sup>2</sup> |
| 3) I piętro   | - 280,19m <sup>2</sup> |
| 4) II piętro  | - 282,01m <sup>2</sup> |

RAZEM: 989,44m<sup>2</sup>

### 5. Opinia geotechniczna

Projektowany zakres prac nie wpływa na posadowienie budynku.

### 6. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych.

- 1) Liczba lokali mieszkalnych 7

**7. Liczba lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych.**

Należy wykazać dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, nie dotyczy przedmiotowego obiektu.

**8. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawnych.**

Nie dotyczy.

**9. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie**

- 1) Zapotrzebowanie na wodę do celów socjalno – bytowych zapewnia istniejący przyłącz wodociągowy. Ścieki odprowadzane do sieci kanalizacyjnej istniejącym przyłączem. Wody opadowe odprowadzane powierzchniowo na teren własnej działki.
- 2) Dla budynku objętego opracowaniem nie przewiduje się emisji zanieczyszczeń gazowych (zapachów i pyłów) i zanieczyszczeń płynnych.
- 3) Podczas użytkowania budynku produkowane będą jedynie odpady komunalne. Odpady stałe składowane będą w specjalnie do tego celu przeznaczonym pojemniku i okresowo wywożone na wysypisko. Podczas eksploatacji nie będą powstawały odpady uznawane za szkodliwe.
- 4) Dla budynku objętego opracowaniem nie przewiduje się emisji hałasu, zanieczyszczeń gazowych oraz emisji drgań. Podczas użytkowania obiektu nie będzie emitowane szkodliwe promieniowanie jonizujące i pola elektromagnetyczne.
- 5) Charakter, program użytkowy i wielkość budynku oraz sposób jego posadowienia – nie wpływa negatywnie na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę oraz wody powierzchniowe i podziemne.

**10. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenie w energię i ciepło**

Nie dotyczy.

**11. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej**

Nie dotyczy.

**12. Wyposażenie budowlano - instalacyjne zapewniające użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem**

- 1) Zasilanie w energię elektryczną z istniejącego przyłącza.
- 2) Zasilanie z sieci wodociągowej istniejącym przyłączem.
- 3) Odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej istniejącym przyłączem.
- 4) Zaopatrzenie w ciepło z własnej kotłowni.

Zakres prac:

- prace wstępne związane z zabezpieczeniem placu budowy;
- przełożenie pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej zakładkowej;
- wykonanie docieplenia nakrokwiowego z pianki PIR gr. 15cm;
- wymiana orygnnowania i obróbek blacharskich;
- skucie tynków zewnętrznych elewacji;
- wykonanie nowych tynków cementowo-wapiennych;
- malowanie elewacji w kolorystyce firmy KREISEL wzornik Color Design: ściany – 25820, opaski wokół okien – 28078;
- skucie tynków cokołu;
- wyczyszczenie i wykonanie nowych fug cokołu kamiennego;
- renowacja studzienek okien piwnicznych;
- wymiana stolarki zewnętrznej z PCV na drewniane odpowiadające aktualnym wymagom współczynnika przenikania ciepła;
- wymiana uszkodzonych biologicznie i mechanicznie elementów więźby dachowej;
- montaż instalacja odgromowej ;
- przywrócenie rozmiaru okna O12 do stanu pierwotnego

- wymiana parapetów wewnętrznych
- naprawa schodów zewnętrznych przy ścianie szczytowej;
- montaż balustrady schodowej;
- malowanie ścian sufitów obydwu klatek schodowych,
- obłożenie istniejących drewnianych schodów prefabrykatami laminowanymi (stopnice i podstopnice) na kształtownikach usztywniających aluminiowych wg technologii HAFA-Treppen lub równoważnej;
- wymiana balustrad na klatkach schodowych.

### **13. Rozwiązania budowlane konstrukcyjno – materiałowe**

#### **Dach**

Istniejący dach dwuspadowy z lukarnami. Projektuje się ocieplenie dachu nakrokwiowe płytami izolacyjnymi PIR gr. 15cm. Na krokwiach ułożyć płyty izolacyjne, membranę dachową paroprzepuszczalną, łąty, kontrłaty. Pokrycie z dachówki zakładkowej zakłada się odzysk materiału na poziomie 85%, pozostałe 15% to nowa dachówka. W przypadku stwierdzenia złego stanu technicznego konstrukcji nośnej na etapie robót budowlanych, elementy takie należy wymienić na nowe.

#### **Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe**

Wszystkie obróbki blacharskie tj. pas nadrynnowy, pas podrynnowy, kosze, obróbki komina i przyścienne należy wykonać z blachy tytanowo cynkowej. Rynny i rury spustowe blacha tytanowo-cynkowa wg rozwiązań systemowych. Rynny śr. 15cm montować ze spadkiem w kierunku rur spustowych. Przekroje podano na rysunkach. Rynny mocować do okapu hakami co 50 cm, rury spustowe śr. 12 cm mocować do ściany hakami co 100 cm.

#### **Kominy**

Kominy z cegły pełnej otynkowane i pomalowane. Należy rozebrać kominy min. do dolnej krawędzi krokwi i wybudować na nowo z cegły klinkierowej pełnej w kolorze ceglastym. Należy pozostawić pionowe otwory wentylacyjne, a następnie przekryć kominy betonową czapką kominową.

#### **Schody zewnętrzne.**

Istniejące schody betonowe przy ścianie szczytowej należy skuć i w to miejsce należy wylać nowe schody betonowe z bocznym wejściem.

#### **Wykończenie zewnętrzne**

##### **Elewacje**

Tynk cementowo-wapienny. Należy skuć cały tynk zewnętrzny, a następnie wykonać nowy cementowo-wapienny, zagruntować i pomalować całą powierzchnię tynków. Wokół okien należy wykonać opaskę szer. 15cm i grubości 1,5cm.

##### **Cokół**

Należy skuć tynk z cokołu kamiennego, następnie wyczyścić cokół kamienny i wykonać nowe fugi oraz wykonać impregnację cokołu.

##### **Stolarka**

Stolarka drzwiowa – drzwi wejściowe do budynku – drewniana w kolorze brązowym RAL 8016. Drzwi wyposażone w klamkę, zamek z wkładką patentową, samozamykacz stopkę. Stolarka okienna drewniana – kolor RAL 8016. Zakłada się stosowanie okien wyposażonych w nawiewniki okienne ciśnieniowe, automatyczne z możliwością ręcznego zamknięcia. Należy zachować wielkość otworów i istniejący układ podziałów okiennych. Zakłada się powiększanie otworu okiennego dla okna O12. Po wymianie okien należy wykonać obróbkę wewnętrznych ościeży.

##### **Schody zewnętrzne.**

Schody zewnętrzne należy obłożyć płytkami ceramicznymi oraz zamontować wycieraczkę polimerową z kratką stalową.

### **Ślusarka**

Należy zamontować i wykonać balustradę schodową (stalowa malowaną proszkowo w kolorze RAL 8016) wejścia do budynku umieszczonego przy ścianie szczytowej. Na odcinku poziomym, na dł. min . 1,00m balustrada otwierana na zawiasach i zamykana na kłódkę. Należy poddać renowacji kraty studzienek okiennych.

### **Parapety**

Przewidziano parapety zewnętrzne - blacha tytanowo-cynkowa.

### **Malowanie elewacji**

Po wykonaniu tynków zewnętrznych i zakończeniu wszystkich prac należy zagruntować ściany, a następnie pomalować farbą silikatowo-silikonową w kolorystyce firmy KREISEL wzornik Color Design: ściany – 25820, opaski wokół okien – 28078.

### **Wykończenie wewnętrzne**

#### **Tynki wewnętrzne**

Na klatkach schodowych powyżej lamperii przewiduje się wykonanie gładzi gipsowej poprzedzone gruntowaniem powierzchni ścian i sufitów powyżej lamperii. Sufity poddasza klatki schodowej zachodniej należy wzmocnić poprzez wklejenie siatki z włókna szklanego na kleju gipsowym, a następnie szpachlowanie gładzią gipsową. Należy wykonać 2-krotne malowanie ścian i sufitów.

Lamperię należy wykonać z tynku mozaikowego o granulacji 1.2mm. Na farbę olejną należy nałożyć warstwę szczepną z gruntu na bazie kwarcu, nałożyć gips szpachlowy, ponownie zagruntować i wykończyć tynkiem mozaikowym.

### **Schody**

Należy wykonać renowację schodów wewnętrznych klatki zachodniej w całości oraz klatki północnej od I piętra wg systemu HAFA-TREPPEN lub równoważnym wraz podestami, obudową policzków oraz listwami przyściennymi.

### **Balustrada**

Balustrada zintegrowana materiałowo i kolorystycznie z wybranym systemem renowacji schodów.

### **Parapety**

Przewidziano wymianę istniejących parapetów na parapety z konglomeratu gr. 4cm i szerokości 35cm.

### **Wymogi materiałowe**

Materiały zastosowane do wykonania budynku powinny posiadać oceny higieniczne PZH oraz aprobaty techniczne i świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie wydane przez ITB.

## **14. UWAGI:**

- wszystkie roboty budowlane i instalacyjne wykonać pod ścisłym nadzorem technicznym, zgodnie z Polskimi Normami i obowiązującymi przepisami budowlanymi oraz zgodnie ze sztuką budowlaną,
- budowę realizować zgodnie z projektem, wszelkie istotne zmiany bez zgody projektanta mogą spowodować wstrzymanie prac na budowie,
- wszystkie materiały konstrukcyjne oraz wykończeniowe muszą posiadać dopuszczenia do stosowania w budownictwie oraz aprobaty techniczne,
- wszystkie roboty budowlano-montażowe, a także odbiór robót należy wykonać zgodnie z „Warunkami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót Budowlano- Montażowych” oraz pod nadzorem osób do tego uprawnionych,
- wszelkie odstępstwa od projektu należy konsultować z projektantem.

Opracował:  
mgr inż. Dawid Kuźniak

## CZĘŚĆ RYSUNKOWA

# **DOKUMENTY**

**Opinia Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków**