

1.2 ZAGOSPODAROWANIE TERENU

OPIS TECHNICZNY

1. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa lokalu mieszkalnego nr 3 w budynku wielorodzinnym przy ul. Warszawskiej 25 w Głubczycach zlokalizowanego na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 438/4, gmina Głubczyce. Projekt budowlany obejmuje przebudowę lokalu nr 3 znajdującego się na 1 piętrze budynku w wyniku którego powstaną 2 odrębne lokale mieszkalne z pełnym węzłem sanitarnym i gazową instalacją c.o. oraz budowę kominów z przewodami spalinowymi i wentylacyjnymi wg ustaleń z inwestorem.

Inwestor:

Gmina Głubczyce
48-100 Głubczyce, ul. Niepodległości 14

2. Podstawa opracowania

- a) Umowa na wykonanie prac projektowych
- b) Kopia mapy zasadniczej
- c) Obowiązujące normatywy i akty prawne

3. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Na działce nr 438/4 usytuowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny 2-kondygnacyjny z poddaszem użytkowym, budynki gospodarcze, elementy komunikacji pieszej oraz teren zielony. Przedmiotowa działka od strony zachodniej posiada dostęp do drogi publicznej (ul. Warszawska).

4. Projektowane zagospodarowanie terenu

Nie projektuje się zmiany w zagospodarowaniu działki.

Sieci uzbrojenia terenu z przeciwpożarowym zaopatrzeniem wodnym:

woda – z istniejącego przyłącza wodnego

kanalizacja sanitarna – ścieki odprowadzane do kanalizacji miejskiej

energia elektryczna – z istniejącego przyłącza elektrycznego

gaz – z istniejącego przyłącza

przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę – hydrant zlokalizowany na sieci wodnej

5. Zestawienie poszczególnych części zagospodarowania terenu - wg inwentaryzacji

Budynek N – niski – przeznaczony do celów mieszkalnych

Powierzchnia zabudowy – 104,67 m²

Kubatura – 887,78 m³

Wysokość budynku do kalenicy dachu – 11,34 m

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych – 148,32 m²

6. Dane informujące, czy teren, na którym projektowany jest obiekt budowlany są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Działka objęta opracowaniem znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej. Budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków.

7. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na teren zamierzenia budowlanego znajdującego się w granicach terenu górniczego.

Działka objęta opracowaniem nie jest położona w granicach terenu górniczego.

8. Informacje i dane o charakterze i cechach istniejących i projektowanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z realizacją przedmiotowej inwestycji nie przewiduje się powstania zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników przedmiotowego budynku oraz jego otoczenia.

9. Inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych

- nie dotyczy

opracowała:
inż. arch. Iwona Kołodziejczyk

projektant:
mgr inż. arch. Piotr Bykowski

1.2 PROJEKT ARCHITEKTONICZNY

OPIS TECHNICZNY

Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa lokalu mieszkalnego nr 3 w budynku wielorodzinnym przy ul. Warszawskiej 25 w Głubczycach zlokalizowanego na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 438/4, gmina Głubczyce. Projekt budowlany obejmuje przebudowę lokalu nr 3 znajdującego się na 1 piętrze budynku w wyniku którego powstaną 2 odrębne lokale mieszkalne wyposażone w instalację wod-kan, gazową i c.o. wraz z budową kominów z przewodami spalinowymi i wentylacyjnymi.

Inwestor:

***Gmina Głubczyce
48-100 Głubczyce, ul. Niepodległości 14***

1. Podstawa opracowania

- 1.1. Umowa na wykonanie prac projektowych
- 1.2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. (z późniejszymi zmianami) *Prawo budowlane.*
- 1.3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. (z późniejszymi zmianami) *w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.*
- 1.4. Literatura fachowa oraz obowiązujące wytyczne techniczne, normy i akty prawne.
- 1.5. Inwentaryzacja budynku
- 1.6. Ekspertyza konstrukcyjna

2. Charakterystyka ogólna budynku

Budynek N – niski – przeznaczony do celów mieszkalnych

Powierzchnia zabudowy - 104,67 m²

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych – 148,32 m²

Kubatura – 887,78 m³

Wysokość – 11,34 m

Długość – 12,75 m

Szerokość – 8,21 m

Istniejący obiekt to budynek mieszkalny wielorodziny dwukondygnacyjnym z częściowo użytkowym poddaszem i nieużytkowym strychem, oraz częściowo podpiwniczony. Budynek wzniesiony na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym kalenica równoległa do drogi. Elewacja zachodnia tworzy pierzeję od ulicy Warszawskiej.

Wejście od strony południowej, ściana północna przylega do sąsiedniego budynku. Budynek wzniesiony metodą tradycyjną. Fundamenty oraz ściany piwnicy kamienne na zaprawie cementowo-wapiennej gr. 45-63cm, sklepienie łukowe odcinkowe ceglane. Od poziomu parteru ściany zewnętrzne i wewnętrzne konstrukcyjne murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej gr. 32-50cm. Stropy kondygnacji belkowe w układzie podłużnym i poprzecznym zmienne co kondygnacje. Tynki wewnętrzne i zewnętrzne wapienno-piaskowe. Komunikacja pionowa do kondygnacji podziemnej betonowa powyżej konstrukcja drewniana. Więźba dachowa w układzie płatwiowo – krokwiowym, dach kryty dachówką bitumiczną. Okna drewniane skrzynkowe, częściowo wymienione na nowe pcv. Drzwi wewnętrzne drewniane płycinowe, zniszczone.

Budynek wyposażony jest w instalację wodną, kanalizacyjną, gazową i elektryczną.

Budynek ogrzewany za pomocą pieców kaflowych. Budynek posiada 4 kominy dymowe, murowane z cegły pełnej. Brak wentylacji w lokalach mieszkalnych.

3. Rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne

Projektowana przebudowa budynku polega na zmianie układu funkcjonalnego pomieszczeń usytuowanych na pierwszym piętrze – lokal mieszkalny nr 3 oraz budowie dwóch nowych kominów z przewodami wentylacyjnymi i spalinowo-powietrznymi.

Projektuje się podział lokalu nr 3 na dwie odrębne jednostki mieszkalne, lokal nr 3 i lokal nr 5 wyposażone w niezbędne pomieszczenia higieniczno-sanitarne, aneks kuchenny oraz piece dwufunkcyjne z zamkniętą komorą spalania. Podział polega na zamknięciu otworu drzwiowego od strony korytarza, naprzeciw biegu schodów. Powstałą powierzchnię dzielimy na dwie mniejsze w wyniku czego otrzymamy 2,40 i 2,42 m² które przeznaczone będą na łazienki z wc dostępne po jednej z każdego lokalu..

Wejście do lokalu nr 3 odbywać się będzie poprzez istniejący otwór drzwiowy, wejście do lokalu nr 5 należy wykonać we wtórnie zamkniętym otworze drzwiowym.

zestawienie powierzchni:

stan istniejący lokalu nr 3		
nr	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia w m ²
1	korytarz	4,82
2	pokój	15,54
3	pokój	16,28
4	pokój	16,11
5	pokój	10,31
Razem:		63,06

stan projektowany lokalu nr 3		
nr	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia w m ²
3.1	pokój	15,54
3.2	Pokój z aneksem kuchennym	16,28
3.3	Łazienka z wc	2,42
Razem:		34,24

stan projektowany lokalu nr 5		
nr	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia w m ²
5.1	pokój	10,31
5.2	Pokój z aneksem kuchennym	16,02
5.3	Łazienka z wc	2,40
Razem:		28,73

4. Rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe (szczegółowo w opisie konstrukcji)

4.1. Zewnętrzne przegrody budowlane

Ściany fundamentowe – kamienne - bez zmian

Ściany zewnętrzne – z cegły pełnej - bez zmian

Dach – bez zmian

4.2. Wewnętrzne przegrody budowlane

Istniejące ściany wewnętrzne nośne z cegły pełnej gr 32cm – projektuje się wyburzenia na nowe otwory drzwiowe i miejsca budowy nowego komina K2, poszerzenie jednego z istniejących otworów oraz zamurowania 3 istniejących otworów drzwiowych. Dwa otwory zamurować blokami gazobetonowymi, jeden na konstrukcji szkieletowej z obudową płytami gipsowo-kartonowymi, wodoodpornymi od strony łazienki, z zachowaniem izolacyjności przegrody – wypełnienie wełną, wg części graficznej

Projektowane ściany działowe – pomiędzy łazienkami, na konstrukcji szkieletowej z obudową płytami g-k, wodoodpornymi z obu stron z zachowaniem izolacyjności przegrody – wypełnienie wełną, wg części graficznej

Strop parteru – zdemontować deski podłogowe, wybrać polepę, zaimpregnować odkryte elementy drewniane, ułożyć izolację paroprzepuszczalną i wypełnić keramzytem pomiędzy belkami, zamontować wcześniej rozebraną podłogę z desek, dokonać niezbędnych uzupełnień. Wzmocnienie belek stropowych w części nowych kominów, wg opisu konstrukcji

Więźba dachowa – wzmocnienie w części nowych kominów, wg opisu konstrukcji

Nadproża – belki stalowe wg opisu konstrukcji

Kominy – projekt zakłada budowę dwóch nowych kominów systemowych wykonanych z pustaków z keramzytobetonu firmy *Plewa lub równoważne*. Komin K1 usytuowany w części istniejącej ściany nośnej wewnętrznej i K2 usytuowany przy istniejącym kominie. Posadowienie wg części konstrukcji.

Komin K1- posiada 4 przewody wentylacyjne i jeden powietrzno-spalinowy. Przewód wentylacyjny nr 0 wentyluje pomieszczenie na parterze w lokalu nr 2 (M2), przewody nr 1 wentylują pomieszczenia na 1piętrze- kuchnię lokalu nr 5(M5) i łazienkę lokalu nr 3 (za pomocą rury spiro). Przewód SPS obsługuje piecyk gazowy z zamkniętą komorą spalania w M5.

Komin K2 – posiada 4 przewody wentylacyjne i jeden powietrzno-spalinowy. Przewód wentylacyjny nr 0 wentyluje pomieszczenie na parterze w lokalu nr 1(M1), przewody nr 1 wentylują pomieszczenia na 1piętrze- kuchnię lokalu nr 3 (M3) i łazienkę loklau nr5 (M5). Przewód SPS obsługuje piecyk gazowy z zamkniętą komorą spalania w mieszkaniu nr 3(M3).

Kominy ponad dachem należy wykończyć płytą OSB i obłożyć łupkiem. Przy łączeniu kominu z dachem należy użyć taśmy ołowianej. Kominy należy wyprowadzić min. 60cm ponad kalenicę dachu. Roboty wykonywać zgodnie z wytycznymi producenta.

4.3. Elementy wykończenia pomieszczeń budynku

Ściany – tynki wewnętrzne skuć i wykonać nowe cem-wapienne, pokoje malować farbami emulsyjnymi w kolorach jasnych. Ściany łazienki na całej wysokości oraz w miejscu aneksu kuchennego do wysokości 1.60m obłożyć płytkami ceramicznymi.

Sufity - w pokojach naprawić i uzupełnić, zagruntować i pomalować farbami emulsyjnymi w kolorach jasnych , w łazienkach i na fragmencie sufitu w M5 miejsce wpięcia rury spiro do komina K1 zamontować sufity podwieszane z płyt g-k wodoodpornych na ruszcie metalowym.

Podłogi i posadzki – po wykonaniu remontu stropu na deski należy położyć warstwę suchego jastrychu np. płyt gipsowo-kartonowych lub gipsowo-włóknowych. Pokoje wykończyć wykładziną pvc, łazienki płytkami ceramicznymi antypoślizgowymi.

Stolarka okienna - wymiana 4 okien na pcv, 5 komorowy profil, okna o współczynniku przenikania ciepła max. $U=1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$, wymiary 1165x1435 mm, rozwierno-uchylne, kolor biały, okna wyposażone w nawiewniki ciśnieniowe.

Stolarka drzwiowa – drzwi zewnętrzne wewnątrzlokalowe płycinowe 90cm 2szt., wewnętrzne płycinowe 80cm- 2 szt. i 70cm -2szt z wypełnieniem stabilizującym „plaster miodu”, do łazienki z małą szybą i otworami w dolnej części, ościeżnice metalowe.

Parapety wewnętrzne – w łazience parapet z płytek ceramicznych, 3 pozostałe z pcv

Parapety zewnętrzne – stal ocynkowana

4.4. Elementy wyposażenia

łazienki - 2 misy ustępowe, 2 umywalki 50cm, 2 brodziki półokrągłe 80cm, 2 drążki do zasłony(kółka i zasłony), 2 lustra, 2 baterie umywalkowe, 2 akcesoria prysznicowe + niezbędny osprzęt.

aneks kuchenny – 2 piece gazowe z zamkniętą komorą spalania, 2 kuchnie gazowe, 2 zlewozmywaki jednokomorowe z ociekaczem, 2 szafki pod zlewozmywak, 2 baterie zlewozmywakowe, 2 pralki.

5. Rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego

W zakresie instalacji projekt przewiduje wykonanie wewnętrznej instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i c.o. w lokalach objętych opracowaniem. Założenia przyjęte do obliczeń, ich wyniki wraz z uzasadnieniem doboru rodzaju wielkości urządzeń zostały przedstawione w opracowaniu branżowym w dalszej części dokumentacji projektowej.

6. Wpływ inwestycji na środowisko

Nie przewiduje się uciążliwości dla środowiska oraz zmian stosunków wodnych.

7. Charakterystyka energetyczna budynku

Nie stosuje się na podstawie art.5 ust.7 pkt.5 ustawy Prawo budowlane. Zadanie projektowe nie powodujące zmian w stanie zastanym przegród zewnętrznych.

8. Ochrona przeciwpożarowa

Budynek zaliczono do kategorii **ZLIV** i klasy odporności pożarowej **"D"**.

Klasa odporności pożarowej budynku	Główna konstrukcja nośna	Konstrukcja dachu	Strop	Ściana zewnętrzna	Ściana wewnętrzna	Przekrycie dachu
D	R30	bez wymagań	REI 30	EI 30	bez wymagań	bez wymagań

Konstrukcja nośna ścian zewnętrznych budynku jest niepalna i nie powoduje rozprzestrzenianie się ognia.

Konstrukcja stropu – drewniana- wszystkie elementy drewniane należy zabezpieczyć do stopnia trudnopalności środkiem FOBOS M-2L.

9. Uwagi końcowe

Projekt architektoniczny rozpatrywać łącznie z projektem konstrukcji i projektem instalacji sanitarnych.

W trakcie realizacji projektu należy stosować materiały i wyroby posiadające obowiązujące świadectwa, certyfikaty dopuszczenia do stosowania w budownictwie lub zaświadczenie producenta zgodności z PN.

W trakcie wykonywanych robót, w razie stwierdzenia odstępstw od podanych założeń projektowych, należy skonsultować się z autorem opracowania w celu weryfikacji przyjętych założeń.

Całość prac prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi, o niezgodnościach lub zmianach w trakcie robót poinformować autora opracowania - zmiany w dokumentacji nanieść techniką trwałą.

W trakcie prac należy przestrzegać warunków bhp przy prowadzeniu robót budowlanych – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. „w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych” (Dz.U. z dnia 19 marca 2003 r.)

opracowała:
inż. arch. Iwona Kołodziejczyk

projektant:
mgr inż. arch. Piotr Bykowski