

**OPIS TECHNICZNY**  
**DO PROJEKTU WYKONAWCZEGO WYDZIELENIA ŁAZIENKI W MIESZKANIU NR**  
**12 W BUDYNKU MIESZKALNYM WIELORODZINNYM PRZY UL. KOLSKIEJ 2 W**  
**SZCZECINIE.**

I. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

1. Dane ogólne

Zamawiający :

Gmina Miasto Szczecin , reprezentowana przez Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych z siedzibą w Szczecinie przy ul. Mariackiej 25.

Przedmiot opracowania:

wydzielenia łazienki w mieszkaniu nr 12 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Kolskiej 2 w Szczecinie.

Branża:

architektoniczno-budowlana

Faza:

projekt budowlano- wykonawczy

2. Podstawa opracowania:

- umowa z inwestorem
- inwentaryzacja budowlana
- obowiązujące przepisy techniczno-budowlane

3. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Budynek w którym znajduje się mieszkanie nr 12 jest budynkiem frontowym w zabudowie ul. Kolskiej.

Jest to budynek mieszkalny wielorodzinny w którym na parterze, 1 i 2 piętrze znajdują się mieszkania. Piwnica i strych pełnią funkcję techniczno-gospodarczą.

Budynek w poprzednich latach został docieplony , wymieniono piony ciepłej i zimnej wody, zlikwidowano piec i podłączono budynek do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Dojście i dojazd do budynku bezpośrednio z ul. Kolskiej.

Za budynkiem teren utwardzony umożliwiający parkowanie samochodów.

4. Warunki gruntowo-wodne

Zakres przedsięwzięcia nie wymaga badania warunków gruntowo-wodnych.

5. Projektowane zagospodarowanie terenu.

Planowany zakres przedsięwzięcia dotyczy wnętrza budynku i nie obejmuje ingerencji w istniejące zagospodarowanie terenu.

6. Sieci uzbrojenia terenu

Działka wyposażona jest w następujące sieci uzbrojenia terenu

- sieć wodociągową
- sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej
- sieć elektroenergetyczną
- sieć ciepłowniczą
- sieć gazową

7. Ochrona konserwatorska.

Cały teren objęty jest strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej.

8. Kategoria geotechniczna obiektu

Na podstawie wizji lokalnej można uznać, że budynek należy do pierwszej kategorii geotechnicznej (wg Rozporządzenia w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych z dnia 24 września 1998r z późniejszymi zmianami), a warunki geotechniczne posadowienia są proste.

## II. PROJEKT WYKONAWCZY

### 1. Opis stanu istniejącego.

Rozpatrywane mieszkanie znajduje się na 2 piętrze budynku. Składa się z dwóch pokoi, z których w jednym zaaranżowano prowizoryczną kuchnię. Mieszkanie jest mieszkaniem substandardowym, pozbawionym przedpokoju, kuchni i łazienki, w mieszkaniu brak instalacji gazowej.

### 2. Opis stanu projektowanego.

Projektuje się ograniczony zakres robót, mający na celu poprawę warunków zamieszkania i zapewnienie podstawowego standardu higienicznego - wydzielenie w mieszkaniu łazienki i kuchni. Wymienia się i usprawnia instalacje wewnętrzne – patrz proj. branżowe.

Przewiduje się wykonanie następujących robót budowlanych

- wydzielenie kuchni dostępnej z pokoju
- wydzielenie łazienki dostępnej z kuchni
- wykonanie nowych tynków cementowo-wapiennych w miejscach odpadających lub zawilgoconych tynków (ok. 10% powierzchni ścian i sufitów)
- wykonanie nowej ściany g-k pomiędzy kuchnią a łazienką, na ruszcie stalowym z wypełnieniem wełną mineralną, obłożonej z każdej strony podwójną płytą GKI.
- wymianę instalacji wewnętrznych (cwu, zwu, instalacja elektryczna) w obrębie kuchni, łazienki.
- wykonanie w suficie projektowanej kuchni nowego przewodu wentylacyjnego z kratką przechodzącego przez strop nad 2 piętrem i wyprowadzonego ponad dach. W przestrzeni strychu kanał wentylacyjny ocieplić wełną mineralną i ocieplony wyprowadzić ponad połac dachu.

#### 2.2.1. Rodzaje przegród

ścianki wewnętrzne gipsowo-kartonowe na ruszcie stalowym 1xCW75, 1xCW100, 2xCW75, obłożonym podwójnie płytą gips-karton (2x12.5mm) z wypełnieniem wełną mineralną, w łazienkach oraz kuchniach wodoodporne GKI.

W łazience należy montować wzmocnienia pod urządzenia sanitarne - tylko w ścianach g-k.

#### 2.2.2 Izolacje termiczne:

ścianki GK systemowe z wypełnieniem wełną mineralną

#### 2.2. 3. Izolacje akustyczne:

~ pomiędzy pomieszczeniami - ścianki g-k. na ruszcie stalowym 1xCW50, 1xCW100, 2xCW75 obłożone podwójnie płytą g-k 2x12.5mm z wypełnieniem wełną mineralną o izolacyjności akustycznej min.50dB

#### 2.2. 4. Izolacje przeciwwilgociowe:

~ Pomieszczenie łazienki – paro i wodoszczelna folia w płynie na podłodze wywinęta na ścianę na wysokość 15cm (wg zaleceń producenta), przy natrysku na ścianie na wysokość 190cm (szer. 2X80cm)

#### 2.2.5. Stolarka okienna

Projekt nie przewiduje wymianę stolarki okiennej.

Okno w kuchni zaopatrzyć w nawiewnik umieszczony w nadprożach ościeżnicy okiennej. Nawiewnik z funkcją wentylacji higrosterowanej, zapewniający naturalny napływ powietrza, regulowany automatycznie, bez możliwości sterowania ręcznego. Strumień objętości powietrza powinien się mieścić w granicach od 20m<sup>3</sup>/h do 50m<sup>3</sup>/h. Od strony zewnętrznej okna umieścić 2 pręty stalowe zabezpieczające

przed wypadnięciem do wysokości 110cm, w równej odległości od parapetu

#### 2.2.6. Wykończenie pomieszczeń:

##### **Kuchnia**

ściany : tynki cementowo-wapienne istniejące - miejscowo uzupełnione tynkiem zwykłym cementowo-wapiennym kat.III

malowanie farbą akrylową, zmywalną, białą,

ciąg roboczy: farba akrylowa do pomieszczeń mokrych o zwiększonej odporności na zmywanie i zużycie, do wys 150 cm od posadzki.

sufity: tynki cementowo-wapienne istniejące – miejscowo uzupełnione tynkiem zwykłym cementowo-wapiennym kat.III

malowanie farbą akrylową, zmywalną, białą

podłogi: wykładzina podłogowa winylowa, elastyczna, rulonowa, heterogeniczna, przeznaczona do stosowania w kuchni, antypoślizgowość min. R9

gr. całkowita min.2,0mm, gr. warstwy użytkowej min. 0,5mm,

min. kl. użytkowa: 23 dla pom. mieszkalnych, spawana, klejona,

wykładzinę kleić do płyt OSB pióro-wpust, ułożonych w dwóch warstwach

o grubości łącznej 25mm ułożonych na istniejących deskach

(deski wypoziomować, zniszczone, wypaczone lub zawilgocone wymienić na nowe)

listwy przypodłogowe z MDF min. 10cm. frezowane górami, lakierowane w

kolorze białym półmat z uszczelką ABS od dołu, gr. min. 16mm;

faktura oraz kolorystyka wykładziny i listew do uzgodnienia z Zamawiającym  
drzwi płytowe przesuwne w kolorze białym

##### **Łazienka:**

ściany:tynki cementowo-wapienne istniejące – miejscowo uzupełnione tynkiem zwykłym cementowo-wapiennym kat.III.

malowanie farbą akrylową, białą

przy brodziku do wysokości 1,90m oblicowanie ścian wykładziną winylową ścienną z przeznaczeniem do pomieszczeń mokrych, o grubości min. 0,92mm i gr. warstwy użytkowej 0,12mm w klasie użytkowej min.23, spawaną, klejoną, wykończenie narożników pionowych zewnętrznych - systemowe

wykończenie narożników pionowych wewnętrznych oraz połączenia ściany z podłogą – systemowe, górne zakończenie – border (rozwiązanie systemowe), zaprawa tynkarska pomalowana na kolor biały.

Wzór, kolorystyka wykładziny oraz sposób ułożenia do uzgodnienia z Zamawiającym

sufity: tynki cementowo-wapienne istniejące – miejscowo uzupełnione tynkiem zwykłym cementowo-wapiennym kat.III. malowanie farbą akrylową, zmywalną, białą

podłogi:wykładzinapodłogowa rulonowa winylowa, homogeniczna, klasa użytkowa min. 23,spawana, klejona, antypoślizgowość min. R9, przeznaczona do pomieszczeń mokrych ( łazienek). wykładzinę kleić do płyt OSB pióro-wpust ułożonych w dwóch warstwach o łącznej gr 25mm, na istniejących deskach (deski wypoziomować, zniszczone, wypaczone lub zawilgocone wymienić na nowe)

listwa progowa na połączeniu terakoty z PCV – aluminiowa.

Wzór, kolorystyka do uzgodnienia z Zamawiającym.

drzwi płytowe przesuwne w kolorze białym wyposażone w kratkę nawiewną ( tuleje nawiewne) o powierzchni otworów min 0,022m<sup>2</sup>.

#### 2.2.7. Wyposażenie pomieszczeń

##### **Kuchnia:**

zlewozmywak jednokomorowy ze stali nierdzewnej;

bateria zlewozmywakowa jednouchwytowa stojąca z perlatozem z uchwytem metalowym, niklowana, przy podejściach do baterii – zawory z filtrem, kuchenka elektryczna czteropalnikowa, szerokość: 50 cm z piekarnikiem elektrycznym standardowym

**Łazienka:**

umywalka zgodna z serią ceramiki łazienkowej, z półnogą; umywalka do uzgodnienia z Zamawiającym;  
bateria umywalkowa stojąca, jednouchwytowa, z perlatozem o uchwycie metalowym, niklowanym, przy podejściach do baterii – zawory z filtrem;  
bateria do uzgodnienia z Zamawiającym;  
bateria natryskowa naścienna, jednouchwytowa o uchwycie metalowym, niklowanym; bateria do uzgodnienia z Zamawiającym;  
miska ustępowa kompaktowa, spłuczka z dwudzielnym zaworem spustowym, umożliwiającym spłukiwanie trzema lub sześcioma litrami wody; miska ustępowa do uzgodnienia z Zamawiającym;  
brodzik akrylowy półokrągły w kolorze białym z typową kabiną brodzikową szklaną.

3. Układ konstrukcyjny budynku

Budynek o układzie konstrukcyjnym podłużnym.

Ściany murowane z cegły pełnej

Stropy – belki drewniane oparte na ścianach podłużnych, wypełnienie polepa

Nad piwnicą strop ceglany na belkach stalowych - typu Kleina

Wieżba dachowa drewniana, dach typu pulpitowego, kryty papą na deskowaniu

4. Rozwiązanie zasadniczych elementów wyposażenia budowlano – instalacyjnego

4.1. Instalacje wodno-kanalizacyjne

Projektuje się wykonanie nowych podłączeń do urządzeń z istniejących nowych pionów ciepłej i zimnej wody zlokalizowanych w mieszkaniu.

Odbiór ścieków do kanalizacji sanitarnej – patrz projekt branżowy.

4.2. Instalacje grzewcze

Mieszkania zostały podłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej, wykonano nową instalację centralnego ogrzewania. W łazience wprowadza się grzejnik drabinkowy patrz projekt branżowy.

4.3. Instalacje wentylacyjne

W przedmiotowym mieszkaniu przewiduje się wentylację grawitacyjną kuchni oraz wentylację grawitacyjną łazienki wspomaganą mechanicznie w oparciu o opinię kominiarską z 2017 r. Projektuje się obudowę w/w kanałów wentylacyjnych ściankami z podwójnie ułożonych płyt GKF/GKFI (w pom. mokrych j.w.) na ruszcie stalowym w systemie dającym odporność REI 30, wypełnionymi wełną mineralną.

4.4. Instalacje gazowe

W mieszkaniu nie występuje instalacja gazowa.

4.5. Instalacje elektryczne

Projektuje się instalacje elektryczne oświetlenia wewnętrznego, zasilania gniazd elektrycznych – patrz projekt instalacji elektrycznych.

4.6. Instalacje teletechniczne

Budynek jest wyposażony w instalację teletechniczną.

5. Charakterystyka energetyczna obiektu

5.1. Właściwości cieplne przegród zewnętrznych

Współczynnik przenikania ciepła "U" wg PN

Budynek istniejący, ocieplony

5.2. Dane dotyczące energooszczędności budynku

Projektuje się wentylację pomieszczenia kuchni i łazienki.

Higrosterowalne kratki wentylacyjne zapewnią optymalizację strumienia usuwanego powietrza i tym samym zmniejszą potrzeby cieplne na wentylację.

Grzejniki centralnego ogrzewania zaopatrzone w zawory z głowicami termostatycznymi zapewnią racjonalizację zużycia ciepła do ogrzewania.

6. Charakterystyka ekologiczna obiektu

6.1. Opis wpływu na środowisko przyrodnicze

Projektowane mieszkania nie będą powodowały negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze.

Rozwiązania projektowe pozwolą na racjonalne gospodarowanie energią.

Wytwarzane odpady bytowe będą usuwane okresowo przez odpowiednie jednostki oczyszczania i nie będą powodowały zanieczyszczenia środowiska.

Ponadto nie przewiduje się innego oddziaływania projektowanej inwestycji na środowisko.

6.2. Wytwarzanie odpadów stałych

Odpadki zbierane będą w pojemnikach ustawionych na istniejącym placu przed budynkiem. Opróżnianie pojemników wykonywać będzie specjalistyczne przedsiębiorstwo oczyszczania na podstawie zawartej umowy.

6.3. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu

(zgodnie z art.20 ust.1 pkt.1 lit. c Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r z późn. zm.). Obszar oddziaływania obiektu – działka nr 21/6 obręb 3073)

7. Warunki ochrony przeciwpożarowej

7.1 Charakterystyka pożarowa budynku

Obiekty zalicza się za względu na:

przeznaczenie - do budynków mieszkalnych

kategorię zagrożenia ludzi – ZL IV

wysokość – niski

ilość kondygnacji nadziemnych – 3

ilość kondygnacji podziemnych - 1

usytuowanie – budynek mieszkalny, wielorodzinny

7.2 Klasa odporności pożarowej

Wymagana klasa odporności pożarowej - D

7.3 Odporność ogniowa elementów budynku

główna konstrukcja nośna – dla klasy D – R60

konstrukcja dachu - dla klasy D - nie określa się

stropy - dla klasy D – REI30 warunek będzie spełniony po obłożeniu płytami GKF zgodnie z instrukcją producenta posiadającego aprobatę techniczną ITB

ściany zewnętrzne - dla klasy D - EI30 (dotyczy pasów międzyokiennych i połączeń ze stropami

ściany wewnętrzne - dla klasy D - nie określa się

ściany wewnętrzne oddzielające lokale od siebie i dróg komunikacji ogólnej - EI30

przekrycie dachu i konstr. dachu - dla klasy D - nie określa się

ściany wewnętrzne i stropy stanowiące obudowę klatek schod.- REI30

biegi i opoczniki schodów – R30

wymagany stopień rozprzestrzeniania ognia przez elementy budynku

wymienione w p.1 do 7 – NRO, natomiast biegi i opoczniki schodów p.8 – z

materiałów niepalnych

Drzwi do piwnic i wyjścia na strych – EI30 z samozamykaczami

7.4. Stopień rozprzestrzeniania ognia przez elementy budynku - NRO

7.5. Obciążenie ogniowe i zagrożenie wybuchem

W obiekcie nie występują pomieszczenia zagrożone wybuchem lub o gęstości obciążenia ogniowego ponad 500MJ/m<sup>2</sup>

7.6. Lokalizacja

Budynek frontowy w zabudowie ul. Kolskiej

7.7. Strefy pożarowe

Dopuszczalna powierzchnia strefy pożarowej 8.000m<sup>2</sup>. Rzeczywista powierzchnia jest wielokrotnie niższa.

7.8. Wymagane zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru -10 dcm<sup>3</sup>/sek z hydrantów sieci miejskiej.

7.9. Dojazd pożarowy

Do budynku prowadzi droga pożarowa z ul. Kolskiej.

7.10. Warunki ewakuacyjne

Z budynku droga ewakuacyjna jest prosta, nieskomplikowana i prowadzi bezpośrednio z klatki schodowej na otwartą przestrzeń.

8. Uwagi

Niniejszy projekt polepsza warunki bytowe, higieniczne mieszkań, nie obejmuje w całości lokalu mieszkalnego.

Zaleca się w ramach remontu generalnego wnętrza budynku aby przegrody stropowe w zarysie lokali mieszkalnych doprowadzić do zgodności z WT

9. Uwagi końcowe

Wszystkie zastosowane materiały budowlane muszą posiadać aktualne atesty i certyfikaty wymagane przepisami szczegółowymi

Prace budowlane należy wykonywać zgodnie z dokumentacją techniczną i sztuką budowlaną oraz obowiązującymi normami i wymaganiami technicznymi.

Projekt budowlany jest objęty prawem autorskim. Wszelkie kopiowanie, powielanie i dokonywanie zmian w projekcie jest niedozwolone.

Opracowała:

Monika Grabowska