

# PROJEKT BUDOWLANY REMONTU I PRZEBUDOWY LOKALU MIESZKALNEGO w BUDYNKU WIELORODZINNYM DLA ZADANIA pn. "REMONT LOKALU NR 4 PRZY UL. BOHATERÓW GETTA 11 –PO POŻARZE- DOKUMENTACJA PROJEKT. - KOSZTORYSOWA"

## T O M 1 / 2

OBIEKT : LOKAL MIESZKALNY W BUDYNKU MIESZKALNYM WIELORODZINNYM

KATEGORIA : KATEGORIA XIII

ADRES : STRZEGOM, UL. BOHATERÓW GETTA 11/4,  
J.EW. STRZEGOM MIASTO, OBR. 0003 ŚRÓDMIEŚCIE NR3, DZIAŁKA NR 1437

INWESTOR : GMINA STRZEGOM  
RYNEK 38, 58-150 STRZEGOM

JEDNOSTKA PRACOWNIA PROJEKTOWA mgr inż arch. Ewa Ostapińska  
PROJEKTOWA: UL. R.ZMORSKIEGO 29, 58-100 ŚWIDNICA

PROJEKTANT:

mgr inż. arch. Ewa Ostapińska  
nr upr.V-7342/3/32/98; DS-0547  
w specjalności architektonicznej

### SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

1.Strona tytułowa

2.Część opisowa – Opis techniczny str. 1-6

3.Część rysunkowa

1	Plan sytuacyjno-wysokościowy	1:500	str. 7
2	Cz. rzutu II piętra- architektura	1:50	str. 8

4.Część formalno-prawna

Oświadczenie, art.20 ust.4 Prawo Budowlane	str. 9
Uprawnienia budowlane	str. 10
Zaświadczenie z Izby Architektów	str. 11
Pismo od Konserwatora Zabytków W/N.5183.1976.2020.JK	str. 12-13
Pismo z Zakładu Usług Kominarskich w Strzegomiu	str. 14-15
Warunki przyłączenia do sieci Tauron	str. 16-18

ŚWIDNICA, 24.09.2020r.

PROJEKT TRWALE ZSZYTY POD ZAŚLEPKĄ

# **CZĘŚĆ OPISOWA PROJEKTU BUDOWLANEGO**

## **1. DANE EWIDENCYJNE**

- 1.1. OBIEKT : LOKAL MIESZKALNY W BUDYNKU MIESZKALNYM  
WIELORODZINNYM – KATEGORIA XIII
- 1.2. ADRES : STRZEGOM, UL. BOHATERÓW GETTA 11/4
- 1.3. INWESTOR : GMINA STRZEGOM, RYNEK 38, 58-150 STRZEGOM
- 1.4. PROJEKTANT : mgr inż. arch. Ewa Ostapińska  
nr upr.V-7342/3/32/98; DS-0547  
w specjalności architektonicznej

## **2. PRZEDMIOT INWESTYCJI**

Przedmiotem inwestycji jest remont i przebudowa lokalu mieszkalnego po pożarze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Bohaterów Getta 11/4 w Strzegomiu.

## **3. INFORMACJE I DANE:**

a) O RODZAJU OGRANICZEŃ LUB ZAKAZÓW W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TEGO TERENU WYNIKAJĄCYCH Z AKTÓW PRAWA MIEJSCOWEGO LUB DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

Nie jest wymagane.

b) CZY DZIAŁKA LUB TEREN , NA KTÓRYM PROJEKTOWANY JEST OBIEKT BUDOWLANY, SĄ WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW LUB CZY ZAMIERZENIE BUDOWLANE LOKALIZOWANE JEST NA OBSZARZE OBJĘTYM OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ.

Budynek przy ul. Bohaterów Getta 11 w Strzegomiu ujęty jest gminnej ewidencji zabytków.

c) OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA DZIAŁKĘ LUB TEREN ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO – JEŚLI ZAMIERZENIE BUDOWLANE ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH TERENU GÓRNICZEGO.

Nie dotyczy.

d) O CHARAKTERZE I CECHACH ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJ. OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I ICH OTOCZENIA W ZAKRESIE ZGODNYM Z PRZEPISAMI ODREBNYMI.

Nie przewiduje się.



**4. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ , W SZCZEGÓLNOŚCI O DROGACH POŻAROWYCH ORAZ PRZECIWPOŻAROWYM ZAOPATRZENIU W WODĘ, WRAZ Z ICH PARAMETRAMI.**

Planowany zakres projektu nie zmienia obecnych warunków ochrony ppoż..

**5. INNE NIEZBĘDNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB ROBÓT BUDOWLANYCH**

Nie ma.

**6. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU**

Planowany zakres projektu nie zmienia istniejącego obszaru oddziaływania obiektu budowlanego.

**7. DANE TECHNICZNE OBIEKTU CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW OBIEKTU BUDOWLANEGO NA ŚRODOWISKO I JEGO WYKORZYSTYWANIE ORAZ NA ZDROWIE LUDZI I OBIEKTY SĄSIEDNIE POD WZGLĘDEM:**

**7.1. Zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych.**

Projekt nie przewiduje zmian w zakresie zapotrzebowania i jakości wód oraz odprowadzenia ścieków komunalnych i wód opadowych z budynku.

**7.2. Emisji zanieczyszczeń gazowych, pyłowych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się.**

Nie przewiduje się.

**7.3. Rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów.**

Nie przewiduje się zmian w zakresie istniejących rodzajów i ilości wytwarzanych odpadów.

**7.4. Właściwości akustycznych oraz emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich oddziaływania**

Nie przewiduje się.

**7.5. Wpływu obiektu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.**

Projektowana inwestycja nie ma wpływu na drzewostan i nie pogorszy warunków wodnych działek sąsiednich.

**8. OCHRONA UZASADNIONYCH INTERESÓW OSÓB TRZECICH**

Planowana inwestycja nie narusza interesów osób trzecich.

## **9. OCENA ISTNIEJĄCEGO STANU TECHNICZNEGO W ZAKRESIE LOKALU MIESZKALNEGO OBJĘTEGO OPRACOWANIEM**

### **9.1. Przedmiot inwestycji**

Lokal objęty opracowaniem znajduje się na II piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Bohaterów Getta 11 w Strzegomiu. Budynek wykonany został w technologii tradycyjnej. Budynek podpiwniczony, o 5 kondygnacjach nadziemnych.

Lokal mieszkalny składa się obecnie z 5 pomieszczeń, tj. przedpokoju, kuchni, łazienki, 2 pokoi. Stan lokalu zły wskutek pożaru.

### **9.2. Ściany**

Ściany w lokalu stanowiące ściany zewnętrzne – murowane, z cegły pełnej, otynkowane.

Ścianki wewnętrzne konstrukcyjne murowane, z cegły pełnej, otynkowane, oraz działowe lekkie o konstrukcji drewnianej (słupki, belki i zastrzały oraz deski drewniane), otynkowane.

Stan techniczny tynków, ze względu na zaistniały pożar – zły. Widoczne pęknięcia wzdłuż ściany konstrukcyjnej a działowej.

### **9.3. Stolarka okienna i drzwiowa**

Stolarka okienna drewniana skrzynkowa wraz z parapetami wewnętrznymi w bardzo złym stanie technicznym - do wymiany. Stolarka drzwiowa wejściowa w złym stanie technicznym - do usunięcia. Stolarka drzwiowa wewnętrzna płycinowa, w złym stanie technicznym - do usunięcia.

### **9.4. Stropy i sufity**

Stropy drewniane na belkach (nie wykonano odkrywek stropów). W trakcie pożaru nie została naruszona konstrukcja nośna stropów. Widoczne tylko częściowe osmalenie desek na suficie, bez oznak ich zniszczenia w trakcie pożaru. Na podstawie oględzin w lokalu stwierdzono stan dostateczny stropów. W trakcie wykonywania robót, w przypadku stwierdzenia stanu technicznego innego niż założony należy zwrócić się do autorów opracowania, w celu zaprojektowania dodatkowych wzmocnień w/w konstrukcji

Sufity otynkowane z licznymi pęknięciami, w całym lokalu osmalone po pożarze - do zamontowania nowe sufity podwieszone gipsowo-kartonowe.

### **9.5. Instalacje**

W lokalu mieszkalnym istniejąca instalacja elektryczna, zimnej wody oraz kanalizacja. Ogrzewanie z pieca kaflowego.

## **WNIOSKI I ZALECENIA**

Na podstawie dokonanych oględzin lokalu stwierdzono, iż jego stan techniczny wymaga przeprowadzenia remontu oraz pozwala na przeprowadzenie prac przedstawionych w projekcie budowlanym.



## **10. PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU BUDOWLANEGO**

Projekt zakłada remont i przebudowę istniejącego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Bohaterów Getta 11/4 w Strzegomiu.

W lokalu w ramach przebudowy przewidziano:

- powiększenie ist. łazienki, przeniesienie kuchni do pokoju (utworzenie aneksu kuchennego w większym z pokoi), wydzielenie przedpokoju i mniejszego pokoju.

W lokalu w ramach remontu przewidziano:

- rozbiórkę ist. pieca kaflowego (do zmagazynowania) i ścian działowych z płyt gipsowo-kartonowych i murowanych (osadzenie projektowanego stalowego podciągu), demontaż drzwi wraz z ościeżnicami, okien i innych elementów wykończeniowych;
- demontaż ist. tynków i desek (jeśli będzie to możliwe do wykonania) na sufitach, zamontowanie sufitów podwieszonych z płyt gipsowo-kartonowych 2x12,5mm na ruszcie metalowym (ewentualnie z wełną mineralną gr. 10,0cm);
- demontaż istniejących wykładzin i podłogi z płyt paździerzowych (w przypadku złego stanu technicznego konstrukcji, należy wykonać jej wzmocnienie), montaż płyt min.OSB-22mm;
- zbitcie istniejących tynków na ścianach i wykonanie nowych tynków cementowo-wapiennych kat. III i gładzi gipsowych;
- ułożenie paneli podłogowych wraz z listwami oraz przyklejenie płytek ceramicznych w łazience ;
- wykonanie okładzin ceramicznych w kuchni nad meblami i w łazience do wys. min2m, malowanie ścian i sufitów, wymiana stolarki okiennej wraz z parapetami wewnętrznymi i wymiana drzwi wewnętrznych wraz z ościeżnicami.

Istniejący piec kaflowy należy zdemontować i zmagazynować lub przenieść w inne miejsce zgodnie z pismem od Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków.

W lokalu wykonane zostaną nowe instalacje: zimnej i ciepłej wody, kanalizacji oraz elektryczna (ogrzewanie elektryczne). W kuchni należy zamontować nowy zlew dwukomorowy , kuchenkę elektryczną z piekarnikiem oraz pochłaniacz zapachów nad nią, przewidzieć ustawienie lodówki. W łazience należy zamontować wannę, umywalkę, miskę ustępową, które podłączyć do istniejących pionów kanalizacyjnych, przewidzieć ustawienie pralki. W lokalu przewidziano wymianę wodomierza. Zgodnie z przeprowadzoną kontrolą kominarską w lokalu znajdują się dwa drożne przewody wentylacyjne dla kuchni i łazienki (brak możliwości wykonania przewodów spalinowych w istniejących kominach murowanych).

Projekt instalacji sanitarnych i elektrycznych zawarty w proj. tech..

## **11. NIEZBĘDNE WARUNKI DO KORZYSTANIA Z OBIEKTU PRZEZ OSOBY ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI.**

Projekt zakłada remont i przebudowę istniejącego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Bohaterów Getta 11/4 w Strzegomiu. Planowana inwestycja nie zmienia warunków do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami.

W obiekcie nie można określić liczby lokali mieszkalnych dla osób niepełnosprawnych oraz zapewnić niezbędne warunki do korzystania z istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne.



## 12. ZESTAWIENIE PROJEKTOWANYCH POMIESZCZEŃ

2/1	- PRZEDPOKÓJ	- 4,52 m <sup>2</sup>	- panele
2/2	- POKÓJ	- 9,27 m <sup>2</sup>	- panele
2/3	- POKÓJ+KUCHNIA	- 14,16 m <sup>2</sup>	- panele
2/4	- ŁAZIENKA	- 3,79 m <sup>2</sup>	- pł.ceram.

**W sumie powierzchnia użytkowa :** - 31,74 m<sup>2</sup>

## 13. OPIS ROBÓT WYKOŃCZENIOWYCH

### 13.1. Ściany

We wszystkich pomieszczeniach na istniejących ścianach, po usunięciu okładzin i tynków, wykonać nowe tynki cementowo-wapienne kat. III, a następnie ułożyć gładź. W łazience do wys. min. 200cm ułożyć płytki ceramiczne, w kuchni płytki ułożyć tylko między meblami. Pod płytki ceramiczne ułożyć hydroizolację, systemowo, np. za pomocą folii w płynie.

Nowoprojektowane ścianki działowe wykonać, jako gipsowo-kartonowe, na ruszcie stal. CW75, pokrycie dwuwarstwowe gr.12,5cm:

- pokrycie z podwójnej płyt gipsowo-kartonowej gr.12,5mm
- od strony pomieszczenia mokrego zastosować płyty wodoodporne
- konstrukcja z profili metalowych CW75
- wypełnienie z wełny mineralnej gr. 50mm
- całkowita grubość ściany 12,5cm.

### 13.2. Sufity i podciąg

We wszystkich pomieszczeniach zamontować sufit podwieszony z płyt gipsowo-kartonowych gr. 2x12,5mm na ruszcie metalowym. Sufit zamontować na wys. min.250cm. Nad sufitem ewentualnie umieścić wełnę mineralną gr. 10,0cm, w celu poprawy ist. izolacji akustycznej w lokalu.

W celu wyburzenia ściany działowej zaprojektowano podciąg w postaci dwuteowników stalowych w ilości 2szt., o symbolach i wymiarach zgodnie z proj. tech. Przyjęto minimalną głębokość oparcia podciągu równą 25cm. Podciąg zaprojektowano ze stali S235. Projektowany stalowy podciąg obudować płytami gips.-kartonowymi na ruszcie metalowym.

### 13.3. Posadzki i okładziny ściennie

Po demontażu istniejących wykładzin i listew, należy zdemontować ist. płyty paździerzowe (W trakcie wykonywania robót, w przypadku stwierdzenia złego stanu technicznego konstrukcji stropów należy zwrócić się do autorów opracowania.) Następnie zamontować płyty OSB gr. min.22mm i wyrównać istniejące podłoże, np. za pomocą mas samopoziomujących. W pomieszczeniach zaprojektowano posadzkę z paneli, w łazience płytki ceramiczne. Na ścianach w pokojach zamontować nowe listwy PCV.

#### **13.4. Izolacje przeciwwilgociowe**

W kuchniach i łazience bezpośrednio pod płytki ceramiczne zastosować system uszczelnień np. folię w płynie.

#### **13.5. Roboty malarskie**

Ściany i sufity malować farbami akrylowymi lub lateksowymi.

#### **13.6. Stolarka okienna i drzwiowa**

Istniejące okna i parapety wewnętrzne zdemontować. W istniejące otwory wstawić okna PCV z szybą zespoloną termiczną o  $U = 0,9 \text{ [W/m}^2\text{K]}$  wraz z nawiewnikami i nowe parapety wewnętrzne PCV.

Nowe skrzydła drzwiowe zamontować jako pełne płycinowe z MDF na ościeżnicach typowych regulowanych, kolor biały.

Drzwi wejściowe do lokalu wykonać jako stalowe z ościeżnicą stalową. W drzwiach zamontować 2 zamki, klamkę i wizjer.

### **14. OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA OBIEKTU**

Projektowany zakres inwestycji – remont i przebudowa lokalu mieszkalnego - nie zmienia warunki ochrony przeciwpożarowej istniejącego obiektu budowlanego.

### **15. INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA ZE WZGLĘDU NA SPECYFIKĘ PROJEKTOWANEGO OBIEKTU BUDOWLANEGO.**

- Wszystkie roboty budowlano-montażowe i odbiór robót należy wykonać zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych” wydanych przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, a opracowanych przez Instytut Techniki Budowlanej,
- Przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować wyroby budowlane dopuszczone do obrotu i powszechnego użytku, posiadające właściwe atesty,
- Przed rozpoczęciem prac budowlanych szczegółowo zapoznać się z warunkami pozwolenia na budowę, dokumentacją techniczno -projektową, uzgodnieniami, pozwoleniami, opiniami itp. zawartymi w części formalno-prawnej,
- Ustalić sposób i kolejność wykonywania robót oraz stanowisk roboczych na podstawie projektu budowlanego,
- W razie potrzeby kontaktować się z projektantem wyszczególnionym w decyzji o pozwoleniu na budowę,
- Roboty budowlane prowadzić pod nadzorem osób uprawnionych do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie z zachowaniem przepisów BHP i p.poż po uprzednim uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę,
- Oznakować i wygrodzić teren w miejscu prowadzenia robót,
- Przeszkolić pracowników w zakresie BHP i p.poż przy pracach na wysokościach oraz pozostałych robotach budowlanych wchodzących w zakres prac,
- Wyposażyć pracowników w sprzęt ochrony osobistej,
- Przy odbiorze poszczególnych etapów prac budowlanych stosować się do wytycznych zawartych w warunkach technicznych wykonania i odbioru odcinków robót.

PROJEKTOWAŁ:

mgr inż. arch. Ewa Ostapińska  
nr upr.V-7342/3/32/98; DS-0547  
w specjalności architektonicznej