

Przebudowa mieszkania przy ul. Śląskiej 12/5 w Szczecinie

Spis treści opisu technicznego architektury :

1.	PODSTAWY FORMALNE.....	2
1.1.	OKREŚLENIE INWESTORA	2
1.2.	PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	2
1.3.	PODSTAWA FORMALNA.....	2
2.	DANE OGÓLNE.....	2
2.1.	ISTNIEJĄCY STAN mieszkania –inwentaryzacja :	2
2.2.	POZOSTAŁE DANE INFORMACYJNE	6
3.	NOWOPROJEKTOWANE ROZWIĄZANIA PROJEKTOWE.....	6
3.1.	WYBURZENIA	6
3.2.	ZAMUROWANIA.....	6
3.3.	ŚCIANY NOWOPROJEKTOWANE	6
4.	ZESTAWIENIE POWIERZCHNI- PARAMETRY TECHNICZNE	7
5.	PROJEKTOWANE ROZWIĄZANIA FUNKCJONALNE	8
6.	ROZWIĄZANIA MATERIAŁOWE – wykończenie wewnętrzne	8
6.1.	Podłogi	8
6.2.	Ściany	9
6.3.	Sufity	10
6.4.	Stolarka okienna	10
6.5.	Stolarka drzwiowa	10
6.6.	Inne elementy	11
6.7.	Kominy	11
6.8.	INSTALACJE	11
7.	ZABEZPIECZENIE PPOŻ.....	11
8.	UWAGI KOŃCOWE.....	12

OPIS TECHNICZNY

do projektu architektonicznego

1. PODSTAWY FORMALNE

1.1. Określenie Inwestora

Przedmiotowe mieszkanie znajduje się na II piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Śląska 12/5 w Szczecinie. Mieszkanie należy do Gminy Miasto Szczecin. Zleceniodawcą dla przedmiotowego zadania jest Wydział Zdrowia i Polityki Społecznej Urzędu Miejskiego w Szczecinie .

1.2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest remont mieszkania z przeznaczeniem na funkcje mieszkaniowe max około 10 osób.

W zakres opracowania wchodzi remont generalny pomieszczeń, zmiana układu komunikacji poprzez część zamurowań istniejących otworów drzwiowych, wykonanie nowych otworów, wykonanie nowych instalacji: instalacji elektrycznej, wod-kan, wymianę instalacji centralnego ogrzewania, rozwiązanie wentylacji w łazience nr 12, demontaż istniejących pieców kaflowych, wymiana stolarki okienne i drzwiowej.

1.3. Podstawa opracowania

- umowa z investorem nr 326/2007
- wizja lokalna ,
- opinia kominiarska nr 7954 z dnia 07.02.2007 r.
- wytyczne inwestora.

2. DANE OGÓLNE

2.1. ISTNIEJACY STAN mieszkania –inwentaryzacja :

Przedmiotowe mieszkanie znajduje się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Śląskiej 12 w centrum Szczecina. Mieszkanie znajduje się na drugim piętrze kamienicy. Jest to kamienica w zabudowie zwartej z przełomu końca XIX i początku XX wieku.

Budynek z IV kondygnacjami naziemnymi, piwnicą i poddaszem nieużytkowym. Dach kamienicy dwuspadowy, strony frontowej

Przebudowa mieszkania przy ul. Śląskiej 12/5 w Szczecinie

dachówką a w części środkowej papą. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej z cegły pełnej. Strop między piwnicą a parterem ceramiczny odcinkowy na belkach stalowych. Stropy powyżej drewniane (nad kuchnią i łazienką stropy ceramiczne odcinkowe). Klatka schodowa w budynku drewniana na belkach stalowych. Kominy murowane z cegły. Więźba dachowa drewniana. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Obiekt wyposażony jest w niezbędne instalacje: elektryczną, wod- kan, co, gazową. Mieszkanie wyposażone jest w wentylację grawitacyjną.

Przedmiotowe mieszkanie znajduje się na II kondygnacji nadziemnej. Mieszkanie składa się z następujących pomieszczeń mieszkalnych: dwóch korytarzy, sześciu pokoi, łazienki, kuchni, wc.

W mieszkaniu wymianie podlegają wszystkie elementy stałego wyposażenia. Zostały zdemontowane wszystkie liczniki. Stolarka okienna i drzwiowa podlegać będzie również wymianie.

OPIS stanu istniejącego:

Mieszkanie jest bardzo zniszczone i zdewastowane. Wszystkie elementy stałe wymagają wymiany. Poniżej przedstawiono opis poszczególnych pomieszczeń:

Istniejący korytarz nr 1:

- Ściany malowane farbą.
- Na ścianie wiszą kable instalacji elektrycznej.
- Na ścianie wiszą obudowy podlicznikowe do liczników elektrycznych.
- Na ścianie do demontażu część rur instalacji gazowej.
- Drzwi wejściowe do mieszkania do pełnej renowacji.
- Na ścianach liczne ubytki, dziury.
- Na suficie odpadające płaty farby.
- Wszystkie drzwi i ościeżnice do wymiany.
- Podłoga z desek drewnianych.

Łazienka nr 2:

- Ściany malowane farbą .
- Ściany na wysokości ok. 1,3 m lamperia z farby olejnej.
- Na ścianach przebiegają rury kanalizacyjne m.
- Na ścianach przebiegają rury instalacji wodnej
- Istniejąca miska ustępowa i umywalka do demontażu.
- Na ścianie podwieszony bojler do demontażu.
- Na suficie odpadające płaty farby.
- Podłoga posadzka betonowa.

Kuchnia nr 3:

- Ściany malowane farbą.
- Do wysokości 1,80 m lamperia z farby olejnej.
- Na ścianach liczne ubytki, dziury.

Przebudowa mieszkania przy ul. Śląskiej 12/5 w Szczecinie

- Na suficie odpadające płaty farby.
- Na podłodze ułożone linoleum na deskach drewnianych.

Wc nr 8:

- Ściany malowane farbą .
- Na ścianach przebiegają rury kanalizacyjne do demontażu ok 7 m.
- Na ścianach przebiegają rury instalacji wodnej do demontażu ok.8m
- Istniejąca miska ustępowa do demontażu.
- Na suficie odpadające płaty farby.
- Podłoga z desek drewnianych.

Korytarz nr 9:

- Ściany malowane farbą .
- Na ścianie do demontażu część rur instalacji gazowej.
- Na ścianie wiszą kable instalacji elektrycznej.
- Podłoga z desek drewnianych.

Pokój 11:

- Ściany malowane farbą .
- Ściany do wysokości ok. 1,6 m lamperia.
- Podłoga z desek drewnianych
- Do demontażu piec kaflowy

Pokój nr 10 :

- Ściany do wysokości ok. 1,6 m lamperia olejna.
- Na ścianach liczne ubytki, dziury.
- Na suficie odpadające płaty farby.
- Na podłodze linoleum na deskach drewnianych.

Pokój nr 7:

- Na ścianach liczne ubytki, dziury.
- Na sufitach sztukateria gipsowa z licznymi ubytkami.
- Na suficie widoczne pozostałości po ściankach działowych.
- Widoczne powierzchnie zerwanej podsufitki z widoczną słomą (ok.1m2)
- Na ścianie wiszą kable instalacji elektrycznej.
- odpadające płaty farby.
- Na podłodze linoleum na deskach drewnianych.

Pokój nr 5.

- Na sufitach stiuki gipsowe.
- Ściany malowane farbą .
- Podłoga z desek drewnianych
- Do demontażu piec kaflowy

Pokój nr 4:

- Ściany malowane farbą .
- Podłoga z desek drewnianych
- Do demontażu piec kaflowy

Przebudowa mieszkania przy ul. Śląskiej 12/5 w Szczecinie

Pokój nr 3:

- Ściany malowane farbą .
- Podłoga z desek drewnianych
- W rogu na ścianie balkonowej widoczny grzyb o pow. Ok 0,6 m2.
- Na ścianie pozostały rury po instalacji co dł. Ok. 1.5 m do demontażu.

Balkon :

- posadzka betonowa.
- Na ścianie na całej wysokości widoczna rura kanalizacji deszczowej.
- Ściany pokryte tynkiem w kolorze jak na całej elewacji budynku.

Zestawienie powierzchni pomieszczeń przed przebudową:

Tabela nr 1.

Nr	Nazwa Pomieszczenia	Pu (m2)	Wykończenie podłóg
0/1	korytarz	8,99	Linoleum na deskach drewnianych
0/2	łazienka	8,55	Pos. betonowa
0/3	kuchnia	10,34	Linoleum na desce podłogowej
0/4	pokój	15,46	deska podłogowa
0/5	pokój	29,72	deska podłogowa
0/6	pokój	30,10	deska podłogowa
0/7	pokój	30,93	deska podłogowa
0/8	wc	6,44	linoleum na desce podłogowej
0/9	korytarz	8,07	deska podłogowa
0/10	pokój	8,27	deska podłogowa
0/11	pokój	35,51	deska podłogowa

całkowita powierzchnia: 190,17 m²

2.2. Pozostałe dane informacyjne

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w przedwojennej dzielnicy miasta. Działka ani budynek nie są wpisane do rejestru zabytków.

3. NOWOPROJEKTOWANE ROZWIĄZANIA PROJEKTOWE

3.1. Wyburzenia

Zostaną wykonane wyburzenia oznaczone na rysunku jako elementy szrafowane zgodnie z legendą na rysunkach:

- W osi ściany C pomiędzy pokojem nr 3 i 4 należy wykonać otwór drzwiowy.
- Poszerzyć otwór w osi ściany II pomiędzy korytarzem 1 a pokojem 4.
- Poszerzyć otwory w osi ściany IV między łazienką nr 12 a korytarzem nr 1 i między kuchnią nr 12 a korytarzem nr 1.
- Wykonać otwór o szer .120 cm między pokojem dziennym nr 6 a kuchnią nr 12.
- Poszerzyć otwór drzwiowy w osi ściany VI , między pokojem nr 6 a korytarzem nr 7.

3.2. Zamurowania

Zostaną wykonane następujące zamurowania na rysunku jako elementy szrafowane zgodnie z legendą na rysunkach:

- Cały otwór drzwiowy w osi ścian C i III,
- Część otworów w osi ścian nr II i IV,

3.3. Ściany nowoprojektowane

Przewiduje się wykonanie ściany w konstrukcji lekkiej w celu wydzielenia odrębnego wejścia do pokoju nr 3. Ustawiono ściankę w konstrukcji lekkiej z płyty gipsowo-włóknowej gr.10 mm mocowanym na stelażu na ruszcie stalowym i wypełnionej izolacją akustyczną- wełną mineralną gr 8 cm.

Projektuje się również obudowy lekkie z płyt g-k na ruszcie stalowym 7,5 cm, które stanowiąc będą między innymi osłonę

Przebudowa mieszkania przy ul. Śląskiej 12/5 w Szczecinie

istniejących pionów instalacji liczników. W pomieszczeniach łazienek należy zastosować płyty g-k wodoodporne.

4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI- PARAMETRY TECHNICZNE

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI pomieszczeń po przebudowie :

Tabela nr 2.

Nr	Nazwa Pomieszczenia	Pu (m2)	Wykończenie podłóg
0/1	korytarz	8,99	terakota
0/2	Pom.gosp	0,88	panele drewniane
0/3	pokój	15,41	panele drewniane
0/4	pokój	26,69	panele drewniane
0/5	pokój	30,10	panele drewniane
0/6	pokój	30,62	panele drewniane
0/7	korytarz	8,06	panele drewniane
0/8	łazienka	6,55	terakota
0/9	pokój	8,27	panele drewniane
0/10	pokój	35,52	panele drewniane
0/11	kuchnia	10,53	Terakota
0/12	łazienka	8,55	terakota

PARAMETRY TECHNICZNE

Powierzchnia użytkowa Pu	- 190,17 m ²
Wysokość średnia pomieszczeń	- 360 cm

5. PROJEKTOWANE ROZWIĄZANIA FUNKCJONALNE

Przedmiotowe mieszkanie nie zmienia swojej funkcji mieszkaniowej. Docelowo może być przeznaczone na potrzeby całodobeowej opieki w wybranej formie placówki opiekuńczo-wychowawczej np. rodzinnego domu dziecka/rodziny zastępczej (mieszkańcy będą opiekunowie stali (rodzice zastępczy) i dzieci) Celem projektu jest generalny remont zdewastowanych pomieszczeń oraz wykonanie nowych instalacji. Projekt zakłada również wprowadzenie rozwiązań funkcjonalnych mających na celu dostosowanie pomieszczeń do obowiązujących przepisów, oraz optymalności funkcjonowania.

Mieszkanie przeznaczone będzie dla max. 10-12 osób.

6. ROZWIĄZANIA MATERIAŁOWE – wykończenie wewnętrzne

6.1. Podłogi

Wykończenie podłóg zgodnie z zestawieniem w tabeli nr 2 opisu i zestawienia na rysunku nr 1A. Wszystkie elementy wykończenia powierzchni podłóg zostaną zmienione. Przewiduje się likwidację wszystkich progów, które dziś są bardzo wysokie. W pokojach należy usunąć istniejące deski drewniane, Następnie wyjąć polepę i inne pozostałości, oczyścić belki i ocenić ich stan techniczny. Następnie belki zaimpregnować. Ułożyć izolację akustyczną (wełnę mineralną gr 15 cm). Następnie ułożyć suchy jastrych np. FERMACELL2x 10 mm (+ 10 mm płyty izolacyjnej), wyrównać masą samopoziomującą a w pomieszczeniach gdzie układane będą panele drewniane- płyty wyrównującymi z pianki poliuretanowej grubej i dalej układać projektowane wykończenie podłogi.

W kuchni i łazienkach przewiduje się demontaż istniejących podłóg drewnianych, wyczyszczenie z wypełnienia (polepy) i odkryć belki nośne. Istniejące belki drewniane należy oczyścić i zaimpregnować środkiem grzybobójczym i ogniochronnym. Jako wypełnienia należy użyć wełnę mineralną hydrofobizowaną gr. min. 15 cm. Następnie na całej podłodze ułożyć suchy jastrych np. FERMACELL2x 10 mm (+ 10 mm płyty izolacyjnej)następnie ułożyć folię PE. Całą powierzchnię kuchni, i łazienek zaizolować SUPERFLEX 1 firmy DERTEJMAN lub innym materiałem o zbliżonych parametrach i właściwościach i wyprowadzając izolację z wywinieciem na ściany pionowe na wysokość min. 15 cm. Naroża pomiędzy podłogą a ścianą wkleić taśmę uszczelniającą. Na tak

Przebudowa mieszkania przy ul. Śląskiej 12/5 w Szczecinie

przygotowanym podłożu ułożyć terakotę klasy III lub IV na kleju wodoodpornym.

Do spoinowania terakoty i glazury używać fugi wodoodpornej. W miejscach łączenia materiałów należy zastosować listwy przypodłogowe. Styk podłogi z paneli drewnianych ze ścianą wykończyć listwą przypodłogową PCV w kolorze panela podłogowego mocowaną na stałe.

Na balkonie, po oczyszczeniu i naprawie ewentualnych ubytków w posadzce, wykonać należy izolację przeciwwilgociową z substancji uszczelniająca o nazwie Superflex 1 – folia w płynie (lub innej o takich samych lub zbliżonych właściwościach). Preparat ten to gotowa do użycia folia w płynie, przeznaczona. Preparat można układać na izolowanej powierzchni bezpośrednio (należy zabezpieczyć ewentualne elementy metalowe). Po nałożeniu pierwszej warstwy (układanie według wskazówek producenta zawartych na opakowaniu) należy uszczelnić połączenie izolacji tarasu ze ścianą taśmą uszczelniającą - jeden jej brzeg układa się na wykonanej już warstwie izolacji, drugi zawija na ścianę. Krawędź taśmy zawiniętą na ścianę należy posmarować preparatem Superflex 1 i następnie ułożyć jego drugą warstwę na całej powierzchni płyty balkonowej. Na tak wykonanej izolacji przeciwwilgociowej można przyklejać płytki ceramiczne mrozoodporne na kleju elastycznym i mrozoodpornym.

Kolorystyka:

- w pokojach należy ułożyć panele drewniane na płycie nośnej HDF klasa ścieralności W3 buk,
- terakota w przedpokoju, kuchni, pom. gosp, łazience w kolorach do uzgodnienia z Inwestorem/projektantem,

6.2. Ściany

Przed przystąpieniem do malowania należy przygotować wszystkie ściany do malowania. Z powierzchni ścian należy usunąć resztki i pozostałości farb. W pomieszczeniach, niezbędne są wyrównania powierzchni ścian białą gładzią szpachlową na bazie naturalnego gipsu (jeżeli różnica w strukturze faktury będzie znacząca, wymieszana z piaskiem). Przyjmuje się, iż dewastacja ścian jest 100 %, więc wszystkie ściany wymagają szpachlowania.

Całość powierzchni umyć ciepłą wodą z dodatkiem detergentu. Następnie powierzchnię zagruntować i pokoje pomalować farbą akrylową paroprzepuszczalną w kolorach pastelowych (kolorystyka do uzgodnienia z Inwestorem /projektantem).

W pomieszczeniu łazienki i pom. gosp. należy do wysokości ok.230-250 cm ułożyć glazurę z płytek szklwionych (kolor oraz wzór uzgodnić z Inwestorem). W kuchni na ścianie od posadzki do

Przebudowa mieszkania przy ul. Śląskiej 12/5 w Szczecinie

180 cm wykonać pas glazury z płytek szklwionych wokół całego pomieszczenia. Powyżej należy zastosować farby lateksowe.

Na ścianach korytarza pom. nr 0/1 i 07 na całej wysokości farba silikatowa w kolorze pastelowym do uzgodnienia z Inwestorem/projektantem).

Dodatkowo w pokoju nr 3 należy na styku ścian D i I usunąć zagrzybienie o wymiarach ok. 0,80 m² po jednej stronie ściany. Zagrzybienie powstało w wyniku stojącej wody opadowej na balkonie. Należy w tym miejscu zbić całkowicie tynk, oczyścić cegły, osuszyć, zabezpieczyć środkiem przeciwgrzybicznym a następnie otynkować. Od strony balkonu postąpić podobnie.

Wszystkie pęknięcia na ścianach należy zasklepić masą akrylową.

6.3. Sufity

Należy przygotować podłóżę tak jak zostało to opisane w przypadku ścian. Dobór farb oraz kolorystyka mają takie samo zastosowanie jak powyżej. Do zachowania, oczyszczenia i fragmentarycznego odtworzenia sztukateria gipsowa na sufitach w pokojach nr 6 i 5.

6.4. Stolarka okienna

Projektuje się wymianę całej stolarki okiennej. Okna te zostaną wymienione na okna na profilach PVC wysokoudarowych trzykomorowych barwionych w masie na biało z szybami niskoemisyjnymi o $U=1,1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$. Okna w pokojach należy wyposażyć w mikrowentylację automatyczną .

6.5. Stolarka drzwiowa

Stolarka drzwiowa :

- D2-drzwi wejściowe należy poddać renowacji polegającej na usunięciu istniejącej farby, zaszpachlowaniu ubytków, ewentualnie wymianie, bądź uzupełnieniu brakujących listew. (Zdjęcie drzwi przedstawiono w dokumentacji fotograficznej nr 7) a następnie pomalować na kolor brązowy lub jeśli to możliwe zabejcować i polakierować. Drzwi wyposażyć w dwa zamki w tym jeden typu GERDA lub inny o zbliżonych parametrach.
- drzwi wewnętrzne płytowe wykończone płytą profilowaną z wytłoczeniami (np Skrzydło CLASSIC firmy SOKÓLKA lub inne o podobnych parametrach) w kolorze buk (do uzgodnienia z Inwestorem) .
- D1- drzwiach od łazienki i pom.gosp. należy wyposażyć w kratki wentylacyjne o wymiarach 10 x 50 cm lub z

Przebudowa mieszkania przy ul. Śląskiej 12/5 w Szczecinie

otworami o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022m² dla dopływu powietrza. Drzwi do łazienek powinny mieć naświetla.

- Dodatkowo zaplanowano drzwi przesuwane w pokoju nr 10 o wymiarach 90x 210 cm, na prowadnicach .Drzwi w kolorze całej stolarki drzwiowej.
- Należy wymienić wszystkie ościeżnice.

6.6. Inne elementy

Wszystkie parapety przy oknach PVC do wymiany. Należy wymienić je na parapety PVC w kolorze białym.

Nadproża należy wykonać wg PB konstrukcji

6.7. Kominy

Wykonano wszystkie podłączenia zgodnie z opinią kominiarską. Łazienka nr 8 posiada istniejącą wentylację z przewodu kominowego oznaczonego symbolem C z istniejącej went. pokoju. Dla łazienki nr 7 należy wykonać wentylację indywidualną przewodem na zewnątrz z rur MKD fi 150. Dla kotła projektuje się przewód na zewnątrz z rur MKD fi 120. Kuchnia posiada istniejącą wentylację z pionu B przewód nr 3.

6.8. Instalacje

W przedmiotowym mieszkaniu zostanie:

- wymieniona całkowicie instalacja elektryczna zgodnie z PB Instalacji elektrycznej,
- ogrzewanie ciepłej wody użytkowej, co i gaz zgodnie z PB instalacji,
- zmianie ulega rozmieszczenie przyborów w łazienkach i kuchni wg PB .

7. ZABEZPIECZENIE PPOŻ.

- Grupa wysokościowa – budynki **średniowysokie**
- Kategoria zagrożenia ludzi – **ZLIV**
- Klasa odporności pożarowej budynku mieszkalnego –**C**
- Elementy budowlane mieszkania nierozprzestrzeniające ognia.
- Strop, (w części posadzki) doprowadzić do klasy odporności ogniowej REI 60 (poprzez zastosowanie płyt FERMACELL i impregnowanie istniejących belek preparatem np. OGNIOCHRONEM- min. dwukrotne malowanie).
- Podciągi nowoprojektowane muszą być doprowadzone do klasy odporności ogniowej EI 30 poprzez obłożenie ich płytą g-k 2x 12,5 mm ognioochronną

Przebudowa mieszkania przy ul. Śląskiej 12/5 w Szczecinie

(Wymagana klasa odporności ogniowej powinna być zapewniona przez zastosowanie rozwiązań systemowych)

- palne elementy wystroju wewnątrz budynku, przez które lub obok których są prowadzone przewody ogrzewcze, wentylacyjne, dymowe lub spalinowe, powinny być zabezpieczone przed możliwością zapalenia lub zwęglenia.
-

8. UWAGI KOŃCOWE

UWAGA:

1. Do budowy stosować materiały i wyroby posiadające obowiązujące świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie lub zaświadczenie producenta, potwierdzające ich zgodność z postanowieniami odpowiednich norm.
2. Wszystkie zastosowane urządzenia służące do ochrony przeciwpożarowej muszą mieć aktualne świadectwa dopuszczenia Centrum Naukowo Badawczego Ochrony Przeciwożarowej. Natomiast zastosowane materiały budowlane i wykończeniowe muszą mieć świadectwa dopuszczenia Instytutu Techniki Budowlanej i Państwowego Zakładu Higieny, Bezpieczeństwo obsługi urządzeń elektrycznych musi być potwierdzone znakiem bezpieczeństwa „B”.
3. Prace budowlane należy wykonywać zgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami i normami oraz wg rozwiązań systemowych. Materiały i urządzenia użyte do budowy powinny posiadać odpowiednie atesty i świadectwa dopuszczające je do użytku w naszym kraju.

Wszystkie wymiary należy sprawdzać na miejscu budowy.

W razie wątpliwości skontaktować się z projektantem.

*Opracowała:
mgr inż. arch.
Ewelina Bożacka- Olsza*