

SPIS TREŚCI:

1. INFORMACJE OGÓLNE.....	2
1.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA- ZAKRES INWESTYCJI.....	2
1.2. ZAMAWIAJĄCY	2
1.3. LOKALIZACJA.....	2
2. ISTNIEJĄCY PROGRAM UŻYTKOWY I CHARAKTERYSTYKA LOKALU (INWENTARYZACJA)	2
2.1. RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO.....	2
2.2. ISTNIEJĄCY SPOSÓB UŻYTKOWANIA, PROGRAM UŻYTKOWY, UKŁAD PRZESTRZENNY BUDYNKU I LOKALU MIESZKALNEGO.....	2
2.3. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY BUDYNKI I LOKALU	2
2.4. OPIS STANU TECHNICZNEGO.....	3
3. PROJEKTOWANY PROGRAM UŻYTKOWY I CHARAKTERYSTYKA LOKALU	7
3.1. ZAKRES OPRACOWANIA	7
3.2. ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA I PROGRAM UŻYTKOWY	7
3.3. UKŁAD PRZESTRZENNY I FORMA ARCHITEKTONICZNA	8
3.4. CHARAKTERYSTYCZNEPARAMETRY OBIEKTU.....	8
3.5. LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH.....	8
4. INFORMACJE O ZASADNICZYCH ELEMENTACH WYPOSAŻENIA BUDOWLANO- INSTALACYJNEGO, ZAPEWNIAJĄCYCH UŻYTKOWANIE OBIEKTU BUDOWLANEGO ZGODNIE Z PRZEZNACZENIEM	8
4.1. WYBURZENIA.....	8
4.2. PRZEGRODY BUDOWLANE.....	8
4.3. ROZWIĄZANIA INSTALACYJNE	9
4.4. WYKOŃCZENIE.....	9
5. WYMAGANIA OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ.....	10
6. SPIS RYSUNKÓW	10

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA- ZAKRES INWESTYCJI

Przedmiotem opracowania jest projekt przebudowy mieszkania w Tarnowskich Górach przy ul. Opolskiej 26B/3 na działce ewidencyjnej nr. 269/3 ark. 5 na potrzeby mieszkania chronionego wraz z jego kapitalnym remontem w tym przebudową instalacji wewnętrznych: gazową, wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania.

Niniejsze opracowanie jest częścią Projektu budowlanego zawierającego następujące opracowania:

- Projekt zagospodarowania terenu,
- Projekt architektoniczno-budowlany,
- Opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty,
- Projekt techniczny,

Zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późniejszymi zmianami Projekt techniczny stanowi osobny tom zgodny z Projektem zagospodarowania terenu oraz Projektem architektoniczno-budowlanym.

1.2. ZAMAWIAJĄCY

Powiat Tarnogórski
Ul. Karłuszowiec 5
42-600 Tarnowskie Góry

1.3. LOKALIZACJA

Województwo: Śląskie, powiat: Tarnogórski, numer działki: 269/3 ark. 5, jednostka ewidencyjna: 241304_1 Tarnowskie Góry, obręb: 0004 Tarnowskie Góry.

2. ISTNIEJĄCY PROGRAM UŻYTKOWY I CHARAKTERYSTYKA LOKALU (INWENTARYZACJA)

2.1. RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

Lokal mieszkalny objęty opracowaniem jest jednym z budynków należących do zabudowań Zespołu Szkół Chemiczno-Medycznych i Ogólnokształcących w Tarnowskich Górach przy ul. Opolskiej 26A_6 na działce ewidencyjnej nr. 269/3 ark. 5, o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej. Kategoria obiektu budowlanego:

- Kategoria XIII – pozostałe budynki mieszkalne

2.2. ISTNIEJĄCY SPOSÓB UŻYTKOWANIA, PROGRAM UŻYTKOWY, UKŁAD PRZESTRZENNY BUDYNKU I LOKALU MIESZKALNEGO

Lokal mieszkalny ma bezpośredni dostęp z ogólnodostępnej klatki schodowej. Zlokalizowany jest na pierwszym piętrze w trzykondygnacyjnej części budynku, nad lokalem znajduje się poddasze nieużytkowe dostępne z klatki. Lokal ma funkcję mieszkalną, dotychczas był zamieszkanym i użytkowanym zgodnie z funkcją. W lokalu znajdują się pomieszczenia komunikacyjne (korytarz), łazienka, kuchnia i dwa pokoje mieszkalne. Wszystkie pomieszczenia użytkowe mają dostęp do światła dziennego, przez okna w elewacji zachodniej i południowej.

W mieszkaniu znajduje się instalacja wody, centralnego ogrzewania zasilane ciepłą wodą z miejskiej ciepłowni, kanalizacja sanitarna, instalacja elektryczna, wentylacja grawitacyjna, oraz instalacja gazowa, doprowadzona do kuchenki gazowej w kuchni i do pieca do przygotowania ciepłej wody użytkowej w łazience. Nad wejściem do lokalu znajduje się miejsce na gazomierz miechowy z kurkiem odcinającym lokalowy. Należy wystąpić o nowe warunki przyłączeniowe celem podpisania nowej umowy gestorem sieci, ze względu na zerwanie dotychczasowej umowy w nieużytkowanym lokalu.

2.3. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY BUDYNKU I LOKALU

Charakterystyczne parametry budynku:

Powierzchnia zabudowy – 2502,41
Kubatura – 34990,00
Powierzchnia użytkowa – 8194,08
Powierzchnia pomocnicza – 407,21

Rok budowy – 1910

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej:

- fundamenty z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej
- ściany konstrukcyjne i działowe z cegły ceramicznej
- strop nad piwnicą monolityczny
- stropy nad parterem i piętrami w konstrukcji drewnianej,
- więźba dachowa o konstrukcji drewnianej, pokrycie dachu dachówką ceramiczną,
- w budynku znajdują się instalacje: elektryczna, odgromowa, teletechniczna, telefoniczna, gazowa, wodnokanalizacyjna, centralnego ogrzewania zasilana z ciepłowni miejskiej

Istniejące zestawienie pomieszczeń:

NR	NAZWA POMIESZCZENIA	POW. [m²]
0.1	PRZEDSIONEK	6,19
0.2	KORYTARZ	7,14
0.3	POKÓJ 1	20,44
0.4	POKÓJ 2	22,82
0.5	KUCHNIA	6,73
0.6	ŁAZIENKA	3,55
	SUMA	66,87

2.4. OPIS STANU TECHNICZNEGO


Mieszkanie w stanie dobrym, jednak nie remontowane od wielu lat, w wyłączeniu okien, które wymieniono na okna PCV w kolorze białym (okna wymieniano kompleksowo w całym budynku). Budynek nie jest zarysowany, stropy nie wykazują nadmiernych gięć, nie stwierdzono uszkodzeń świadczących o złej pracy konstrukcji w obecnym stanie.

Ściany: tynki, płytki, malowanie farbą matową oraz lamperyjną z połyskiem, okładzina drewniana, tapety

Posadzki: płytki winylowe / stan zły, do wymiany

Instalacje:

- instalacja elektryczna / w złym stanie technicznym – należy wykonać nową zgodnie z projektem branżowym
- instalacja wodno-kanalizacyjna, częściowo położona natynkowo / w złym stanie technicznym. Należy wykonać nową zgodnie z projektem branżowym.
- instalacja c.o. położona natynkowo, grzejniki żeliwne żeberkowe / w złym stanie technicznym. Należy wykonać nową zgodnie z projektem branżowym.
- instalacja c.w.u. / w złym stanie technicznym. Należy wykonać nową zgodnie z projektem branżowym.
- instalacja gazowa / w złym stanie technicznym. Należy wykonać nową zgodnie z projektem branżowym.
- instalacja wentylacji grawitacyjnej / przewód spalinowy kotła gazowego widoczny pod sufitem, kratki wentylacyjne do wymiany, stan istniejący kominów zgodnie z opinią kominiarską.

ZDJĘCIE	NR. POMIESZCZANIA / KOMENTARZ
	<p>POMIESZCZENIE 0.1 PRZEDSIONEK</p> <ul style="list-style-type: none">- widoczne instalacje natynkowe gazu i wody i kanalizacji- widoczna niesprawna skrzynka elektryczna- posadzki z płyt winylowych w złym stanie

	<p>POMIESZCZENIE 0.2 KORYTARZ</p> <ul style="list-style-type: none">- niefunkcjonalne, wąskie pomieszczenie bez doświetlenia- posadzki z płyt winylowych w złym stanie
	<p>POMIESZCZENIE 0.3 POKÓJ</p> <ul style="list-style-type: none">- wymieniona stolarka pcv w kolorze białym- zdrowe suche ściany, bez zacieków- posadzki z płyt winylowych w złym stanie- instalacje c.o. prowadzone natyknowo

		<p>POMIESZCZENIE 0.4 POKÓJ</p> <ul style="list-style-type: none">- wymieniona stolarka pcv w kolorze białym- zdrowe suche ściany i sufity, bez zacieków- posadzki z płyt winylowych w złym stanie
		<p>POMIESZCZENIE 0.5 KUCHNIA</p> <ul style="list-style-type: none">- wymieniona stolarka pcv w kolorze białym- uszkodzone okładziny- widoczne instalacje natynkowe- widoczny przewód spalinowy pod sufitem- posadzki z płyt winylowych w złym stanie

	<p>POMIESZCZENIE 0.6 ŁAZIENKA</p> <ul style="list-style-type: none">- wymieniona stolarka pcv w kolorze białym- instalacje natynkowe widoczne- uszkodzone okładziny
---	--

Uwaga:

W trakcie prac budowlanych należy dokonać ponownej oceny sprawności technicznej elementów stropowych, po odsłonięciu podłogi z desek.

3. PROJEKTOWANY PROGRAM UŻYTKOWY I CHARAKTERYSTYKA LOKALU

3.1. ZAKRES OPRACOWANIA

W ramach opracowania projektuje się przebudowę lokalu mieszkalnego przy ul. Opolskiej 26B/3 na potrzebę mieszkania chronionego wraz z jego kapitałnym remontem w tym przebudową instalacji wewnętrznych. W ramach opracowania zachowuje się dotychczasową funkcję mieszkalną lokalu. Przebudowa nie wykracza poza obrys mieszkania, nie wpływa na mieszkania sąsiednie, ściany zewnętrzne lokalu.

W ramach robót projektuje się:

- zmianę układu pomieszczeń
- wyburzenie ściany działowej
- wyburzenie otworu w ścianie na przejście do projektowanej kuchni
- rozbiórka istniejącej stolarki drzwiowej
- rozbiórka posadzek
- rozbiórka istniejących okładzin
- rozbiórka istniejących instalacji wewnętrznych co, gazowej, wody, kanalizacji sanitarnej (bez ingerencji w piony budynku), elektrycznej
- wykonanie sufitu z płyt gips kartonowych w łazience
- wykonanie ścian działowych gips-kartonowych
- rozbiórka tynków na fragmentach ścian
- wymiana płyt OSB na podłogach oraz wykonanie nowych posadzek
- malowanie ścian
- wykonanie okładzin ceramicznych ścian
- wykonanie instalacji elektrycznej, centralnego ogrzewania, kanalizacji sanitarnej, wody, gazu
- wykonanie białego montażu
- wykonanie oświetlenia
- umeblowanie lokalu

3.2. ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA I PROGRAM UŻYTKOWY

Projektuje się zmianę układu pomieszczeń celem dostosowania od potrzeb mieszkalnych 4 osób (dwie osoby na pokój) wraz z wydzieleniem wspólnego przeznaczonego do potrzeb socjalnych oraz rekreacyjnych, zgodnie z wytycznymi z Rozporządzenia Ministra rodziny, pracy i polityki socjalnej z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie mieszkań chronionych oraz Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

3.3. UKŁAD PRZESTRZENNY I FORMA ARCHITEKTONICZNA

W lokalu projektuje się zmianę układu pomieszczeń w celu uzyskania ergonomicznych pomieszczeń zgodnie z wytycznymi Inwestora oraz przepisów wyżej wymienionych. W mieszkaniu zaprojektowano

- przedsionek z szafą i lustrem,
- łazienkę z natryskiem, umywalką, miską ustępową, pralką i piecem gazowym CWU
- kuchnię, wyposażoną w ciąg kuchenny z kuchenką elektryczną czteropalmikową, piecem elektrycznym, chłodziarką, zlewozmywakiem, zmywarką, zabudową kuchenną, blatem roboczym i wyposażeniem w naczynia do przygotowania i spożywania posiłków i podgrzania wody
- pomieszczenie wspólne do spożywania posiłków i oglądania telewizji
- dwa pomieszczenia mieszkalne (pokoje dwuosobowe), każde wyposażone w łóżko, szafę, szafkę nocną, krzesło, biurko dla każdej osoby
- w pokoju nr 1 dodatkowo zaprojektowano garderobę zamykaną drzwiami

Pomieszczenia w lokalu nie są przystosowane dla osób niepełnosprawnych ruchowo, nie przewiduje się korzystania z mieszkania przez osoby niepełnosprawne.

Wyposażenie, okładziny, posadzki zgodnie z Projektem Wnętrz będącym częścią opracowania.

3.4. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OBIEKTU

- zestawienie pomieszczeń

NR	NAZWA POMIESZCZENIA	POW. [m ²]
0.1	PRZEDSIONEK	5,06
0.2	POMIESZCZENIE WSPÓLNE	14,05
0.3	POKÓJ 1	20,27
0.4	POKÓJ 2	16,11
0.5	KUCHNIA	7,18
0.6	ŁAZIENKA	4,36
	SUMA	65,64

3.5. LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH

Zaprojektowano jeden lokal mieszkalny.

4. INFORMACJE O ZASADNICZYCH ELEMENTACH WYPOSAŻENIA BUDOWLANO-INSTALACYJNEGO, ZAPEWNIAJĄCYCH UŻYTKOWANIE OBIEKTU BUDOWLANEGO ZGODNIE Z PRZEZNACZENIEM

Wszystkie użyte materiały budowlane oraz wszystkie inne elementy prefabrykowane winny posiadać odpowiednie aprobaty techniczne, deklaracje zgodności, atesty Państwowego Zakładu Higieny, Świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie. Wszystkie systemy wykorzystane w projekcie należy wykonać zgodnie z aprobatą techniczną, deklaracjami zgodności i instrukcjami producentów.

4.1. WYBURZENIA

Projektuje się wyburzenie ściany działowej między łazienką i kuchnią oraz między pokojem nr 2 a korytarzem. Projektuje się wykonanie otworu między projektowaną przestrzenią wspólną a projektowaną kuchnią. Przebiecie należy wykonać i zabezpieczyć zgodnie z projektem technicznym branży konstrukcyjnej i ekspertyzą techniczną załączoną do opracowania. Wyburzenia nie wpłyną na układ konstrukcyjny budynku, nośność ścian i stropów. Po wykonaniu odkrywek należy zweryfikować stan istniejący podłoża pod posadzkami i wymienić uszkodzone elementy.

4.2. PRZEGRODY BUDOWLANE

Projektuje się nowe ściany działowe z płyt gips kartonowych na stelażu aluminiowym izolowane akustycznie. Projektowana ściana działowa między pokojem nr 2 i przestrzenią wspólną projektuje się z oknem nieotwieralnym pod sufitem. Projektuje się zamurowania z cegły, które należy otynkować i

zamalować. Projektuje się wykonanie nadproży nad projektowanymi przebiciami i wyburzonymi ścianami. Projektuje się uzupełnienie lub wymianę elementów podposadzkowych. Nie projektuje się wylewek betonowych ze względu na stan istniejący budynku i istniejące stropy drewniane..

4.3. ROZWIĄZANIA INSTALACYJNE

Projektowane wyposażenie budowlano-instalacyjne lokalu:

- instalacja wody zimnej z istniejącego pionu wodociągowego z zestawem wodomierzowym w rewizji podtynkowej zgodnie z projektem technicznym,
- instalacja wody ciepłej z przepływowego kotła gazowego zlokalizowanego w łazience zgodnie z projektem technicznym,
- instalacja kanalizacji sanitarnej włączona do istniejącego pionu kanalizacyjnego, włączenia dokonać jak najniżej pionu w celu jak najniższego podłączenia brodzika, wykonać obejście napowietrzające pod stropem pomieszczenia, zgodnie z projektem technicznym. Instalacje ukryte w ścianie działowej instalacyjnej, ścianę zaizolować akustycznie,
- instalacja gazowa zasilana z istniejącej instalacji gazowej na klatce schodowej, doprowadzona do kotła gazowego z zamkniętą komorą spalania o max. mocy grzewczej $Q_g < 30 \text{ kW}$ zlokalizowanego w łazience, zgodnie z projektem technicznym
- instalacja wentylacji grawitacyjnej do istniejących kanałów wentylacyjnych, zgodnie z opinią kominiarską dołączona do opracowania. Podłączenie kotła do kanału spalinowego zgodnie ze stanem istniejącym, przewód spalinowy prowadzić pod sufitem pomieszczenia. Kratki wentylacyjne w drzwiach zgodnie z zestawieniem stolarki oraz projektem technicznym. W istniejących oknach należy zamontować nawietrzaki okienne w kolorze białym
- instalacja centralnego ogrzewania, z zewnętrznego źródła ciepła (ciepłownia), za pomocą projektowanych grzejników płytowych zgodnie z projektem technicznym. Istniejące grzejniki należy zdemontować
- wyposażenie elektryczne obiektu: wewnętrzna instalacja siłowa, oświetlenia, gniazd wtykowych, oraz ochrony od porażenia prądem elektrycznym (szczegóły zgodnie z projektem technicznym branży elektrycznej)

Uwaga: ze względu na zwiększony bilans mocy w lokalu należy wystąpić o zmianę warunków przyłączeniowych dla lokalu i wykonać przebudowę istniejącego kabla przyłączeniowego od skrzynki przyłączeniowej do skrzynki rozdzielczej w mieszkaniu. W ramach robót należy przewidzieć bruzdowanie, wymianę kabla, zaszpachlowanie bruzd oraz wykończenie ścian i stropów doprowadzając do poprzedniego stanu.

4.4. WYKOŃCZENIE

- Posadzki wykończone panelami lub płytkami ceramicznymi podłogowymi zgodnie z projektem wnętrz.
- Ściany pokoi, pomieszczeń wspólnych, przedpokoju, kuchni: gładzie na istniejących tynkach, malowanie w kolorze białym,
- Fragmenty ścian w pomieszczeniach z oryginalnej cegły: skucie tynków młotkiem i przecinakiem (nie zaleca się używania młota udarowego aby nie uszkodzić cegły) na wyznaczonych fragmentach, usunięcie fragmentów starej zaprawy, wyczyszczenie cegły szczotką, uzupełnienie zaprawy tynkiem wapiennym, oczyszczenie cegły po fugowaniu preparatem do usuwania zapraw, gruntowanie ściany ceglanej min. 2 razy. Lokalizacja ścian ceglanych zgodnie z projektem wnętrz, dopuszcza się zmiany miejsc np. w przypadku odkrycia na fragmencie i stwierdzenia braku możliwości wykonania ściany ceglanej
- Posadzki wykończone panelami lub płytkami ceramicznymi podłogowymi zgodnie z projektem wnętrz. Należy wykonać izolacje pionowe i poziome nawierzchni ze szczególnym uwzględnieniem nawierzchni w pomieszczeniach mokrych.
- Sufity: gładzie na istniejących wyczyszczonych i wyrównanych tynkach
- Drzwi: projektuje się drzwi pełne wejściowe w okleinie drewnianej na zewnątrz i białe od wewnątrz oraz drzwi wewnętrzne drewniane w kolorze białym z podcięciami wentylacyjnymi zgodnie z zestawieniem stolarki oraz projektem technicznym branży instalacji sanitarnych.

Uwaga: zarówno roboty budowlane i montażowe, jak i ich odbiór wykonać zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych” MGPIB wydanych przez ITB. W trakcie ich wykonania zapewnić nadzór osób do tego uprawnionych.

5. WYMAGANIA OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ

W ramach zamierzenia nie zmienia się warunków pożarowych lokalu, budynku i zagospodarowania. Przebudowa nie zmienia obecnych warunków ewakuacji oraz bezpieczeństwa pożarowego. Funkcja lokalu mieszkalnego nie zostaje zmieniona.

UWAGI KOŃCOWE

Realizację budynku należy prowadzić zgodnie z niniejszym projektem i Projektem Technicznym. Wszystkie odstępstwa od dokumentacji, lub zmiany bez zgody autora projektu będą naruszeniem praw autorskich z pełnymi konsekwencjami. Wszystkie roboty budowlane wykonać pod ścisłym nadzorem technicznym, zgodnie z wymaganiami przepisów prawa, przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zasadami sztuki budowlanej. W przypadku rozbieżności między projektami branżowymi, a architekturą należy zgłosić różnicę i wspólnie z projektantem wybrać odpowiednie rozwiązanie.

W związku z niemożliwością dokonania odkrywek i oceny stanu technicznego istniejących niewidocznych konstrukcji jeżeli Kierownik budowy w trakcie prac budowlanych stwierdzi znaczące odstępstwo od założeń projektowych wszelkie prace i rozwiązania konstrukcyjne zostaną rozwiązane w ramach Nadzoru Autorskiego.

mgr inż. arch. Małgorzata Wasielewska
spec. architektoniczna
nr ewiden. uprawn. 63/SLOKK/2018/II

6. SPIS RYSUNKÓW

lp.	TEMAT	SYMBOL	SKALA
ARCHITEKTURA			
1.	RZUT LOKALU, INWENTARYZACJA, WYBURZENIA	A/01	1:100
2.	RZUT LOKALU, PROJEKT,	A/02	1:100
3.	ZESTAWIENIE STOLARKI	A/03	1:100