

Remont mieszkania przy ul. 3 maja 10/5 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.....	9
6.4.	Stolarka okienna	9
6.5.	Stolarka drzwiowa	10
6.6.	Inne elementy	10
6.7.	Kominy	10
6.8.	INSTALACJE	10
7.	ZABEZPIECZENIE PPOŻ.....	11
8.	UWAGI KOŃCOWE.....	11

OPIS TECHNICZNY

do projektu architektonicznego

1. PODSTAWY FORMALNE

1.1. Określenie Inwestora

Przedmiotowe mieszkanie znajduje się na II piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy 3 Maja 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, wydzielenie z części istniejącego pokoju pomieszczenia łazienki poprzez wykonanie ścianki działowej z płyt g -k , wykonanie otworu drzwiowego, zamurowania części otworów drzwiowych w pokojach, wykonanie nowych instalacji: instalacji elektrycznej, wod-kan, wymianę instalacji centralnego ogrzewania, rozwiązanie wentylacji w kuchni i w łazience, demontaż istniejących pieców kaflowych, wymiana stolarki okienne i drzwiowej.

1.3. Podstawa opracowania

- umowa z inwestorem nr 325/2007
- wizja lokalna ,
- opinia kominiarska nr 10/01/2007 z dnia 19.01.2007 r.
- wytyczne inwestora.

2. DANE OGÓLNE

2.1. ISTNIEJACY STAN mieszkania –inwentaryzacja :

Przedmiotowe mieszkanie znajduje się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. 3 Maja w centrum Szczecina. Mieszkanie znajduje się na drugim piętrze kamienicy. Jest to kamienica w zabudowie zwartej z przełomu końca XIX i początku XX wieku.

Remont mieszkania przy ul. 3 maja 10/5 w Szczecinie

Budynek z IV kondygnacjami naziemnymi, piwnicą i poddaszem nieużytkowym. Dach kamienicy dwuspadowy, strony frontowej 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).Wysokości poszczególnych kondygnacji licząc od piwnicy:3,40; 4,1; 4,15; 3,78; 3,44; ścianka kolankowa na poddaszu 0,40m. Klatka schodowa w budynku drewniana biegi biegną w rzucie po obrysie elipsy – szer. Biegu 1,65cm. 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, pięciu pokoi, łazienki, kuchni, spiżarni, wc i przedpokoju.

Do mieszkania można się dostać z dwóch klatek schodowych od korytarza nr 1 i korytarza nr 10. W mieszkaniu wymianie podlegają wszystkie elementy stałego wyposażenia. Zostały zdemonstrowane wszystkie liczniki. Stolarka okienna i drzwiowa podlegać będzie również wymianie.

Opis inwentaryzacji poszczególnych pomieszczeń :

Korytarz nr 1:

pomieszczenie oznaczone na inwentaryzacji jako pom.1 .

Pokoje nr 2 ;3; 4; 5; 6:

We wszystkich pokojach znajdują się piece. Wszystkie ściany i sufity malowane, podłogi z desek drewnianych malowanych farbą olejną. Stolarka okienna drewniana do wymiany wraz z parapetami. W drzwiach wysokie progi, ościeżnice i skrzydła drzwiowe do wymiany.

Łazienka nr 7:

Na podłodze linoleum na deskach drewnianych. Po ścianach biegną widoczne rury instalacji wod-kan. W łazience stoi stara wanna i wisi umywalka. Ściany do wysokości ok. 1,6 m malowane farbą olejną. Powyżej 1,60 m malowane farbą klejową. Przy umywalce i wannie pas płytek ceramicznych o wymiarach ok. 90 x 60 cm a przy wannie ok.150 x 130 cm. Stolarka okienna drewniana do wymiany wraz z parapetami. W drzwiach wysokie progi, ościeżnice i skrzydła drzwiowe do wymiany.

Kuchnia nr 8:

- W kuchni zamontowana jest kuchenka,
- podłoga drewniana pokryta wykładziną linoleum . Na ścianie widoczne pozostałości po instalacji gazowej.
- Ściany do wysokości ok. 1,6 m malowane farbą olejną. Powyżej 1,60 m malowane farbą klejową.
- Stolarka okienna drewniana do wymiany wraz z parapetami. W drzwiach wysokie progi, ościeżnice i skrzydła drzwiowe do wymiany.

Spizarnia nr 9:

- Stolarka okienna drewniana do wymiany wraz z parapetami. W drzwiach wysokie progi, ościeżnice i skrzydła drzwiowe do wymiany.
- Podłoga drewniana z desek drewnianych malowana farbą olejną.
- Na ścianach półki drewniane.
- Ściany malowane farbą klejową.

Korytarz nr 10:

- Podłoga drewniana.
- Na ścianach lamperia do wys. 160. cm z farby olejnej.
- Z przedmiotowego korytarza istnieje możliwość wyjścia na kolejną klatkę schodową.

Wc nr 11:

- W pomieszczeniu znajduje się miska ustępowa.
- Ściany zniszczone.
- Podłoga drewniana z wykładziną.

Przedpokój nr 12:

- Pomieszczenie bardzo ciemne.
- Na ścianie, pod sufitem podwieszony pawlacz drewniany o wym. Ok. 250 x 95 cm. I wys. Ok. 120 cm.
- W drzwiach wysokie progi, ościeżnice i skrzydła drzwiowe do wymiany.
- Podłogi drewniane z desek drewnianych pokryte wykładziną dywanową.
- Na ścianach lamperia do wys. 160. cm z farby olejnej

Remont mieszkania przy ul. 3 maja 10/5 w Szczecinie

Zestawienie powierzchni pomieszczeń przed przebudową:

Tabela nr 1.

Nr	Nazwa Pomieszczenia	Pu (m2)	Wykończenie podłóg
0/1	korytarz	3,16	deska podłogowa
0/2	pokój	20,44	deska podłogowa
0/3	pokój	27,69	deska podłogowa
0/4	pokój	58,97	deska podłogowa
0/5	pokój	19,25	deska podłogowa
0/6	pokój	11,50	deska podłogowa
0/7	łazienka	7,30	Linoleum na desce podłogowej
0/8	kuchnia	17,97	Linoleum na desce podłogowej
0/9	Spizarnia	3,56	deska podłogowa
0/10	Korytarz	1,58	Wykładzina dywanowa na desce podłogowej
0/11	Wc	3,22	linoleum na desce podłogowej
0/12	komunikacja	13,88	Wykładzina dywanowa na desce podłogowej

całkowita powierzchnia: 197,3 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 szraflowane zgodnie z legendą na rysunkach:

- W osi ściany E należy wykonać otwór drzwiowy.

3.2. Zamurowania

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

- Cały otwór drzwiowy w osi ściany B,
- Część otworów w osi ściany nr II,
- Część otworu w osi ściany IV

3.3. Ściany nowoprojektowane

Przewiduje się wykonanie ściany w konstrukcji lekkiej w celu wydzielenia dodatkowej łazienki gr.10 cm i wykonanie jej w konstrukcji lekkiej z płyty gipsowo-włóknowej wodoodpornej 12,5 mm mocowanym na stelażu na ruszcie stalowym i wypełnionej izolacją akustyczną- wełną mineralną gr 8 cm. W celu odciążenia stropu ściankę ustawić na uprzednio wmurowanej w ściany boczne belce stalowej T 200 na wysokości 2cm nad poziomem sklejki. Końce belki owinać papą .

Projektuje się również obudowy lekkie z płyt g-k na ruszcie stalowym 7,5 cm, które stanowiąc będą między innymi osłonę istniejących pionów instalacji liczników. W pomieszczeniach łazienek należy zastosować płyty g-k wodoodporne.

4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI- PARAMETRY TECHNICZNE

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI pomieszczeń :

Tabela nr 2.

Nr	Nazwa Pomieszczenia	Pu (m2)	Wykończenie podłóg
0/1	korytarz	3,16	terakota
0/2	pokój	20,44	panele drewniane
0/3	pokój	27,69	panele drewniane
0/4	pokój	58,97	panele drewniane
0/5	pokój	19,25	panele drewniane
0/6	pokój	11,50	panele drewniane
0/7	łazienka	8,51	terakota
0/8	łazienka	7,30	terakota
0/9	kuchnia	17,97	terakota
0/10	Komunikacja/ p.pokój	13,88	panele drewniane
0/11	Spizarnia	3,56	Wykładzina PCV/tarkett
0/12	Korytarz 2	1,58	Panele drewniane
0/13	Pom gosp.	3,22	terakota

PARAMETRY TECHNICZNE

Powierzchnia użytkowa Pu	197,03 -	m ²
Wysokość średnia pomieszczeń	3,60 -	cm

5. PROJEKTOWANE ROZWIĄZANIA FUNKCJONALNE

Przedmiotowe mieszkanie nie zmienia swojej funkcji mieszkaniowej. Docelowo może być przeznaczone na potrzeby całodobowej opieki w wybranej formie placówki opiekuńczo-wychowawczej np. rodzinnego domu dziecka/rodzinie zastępczej (mieszkańcy będą opiekunowie stali (rodzice zastępczy) i dzieci) Celem projektu jest generalny remont 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 osób. Niezbędne jest wprowadzenie nowego otworu drzwiowego od korytarza w celu skomunikowania nowowydzielonej łazienki nr 7. Pokój nr 0/4 pełnić będzie funkcje pokoju dziennego.

6. ROZWIĄZANIA MATERIAŁOWE – wykończenie wewnętrzne

6.1. Podłogi

Wykończenie podłóg zgodnie z zestawieniem w tabeli nr 2. Wszystkie elementy wykończenia powierzchni podłóg zostaną zmienione. Przewiduje się likwidację wszystkich progów, które dziś są bardzo wysokie. W pokojach należy na istniejące deski drewniane ułożyć matę z pianki a następnie panele drewniane podłogowe w kolorze buk. W miejscach ubytków w podłodze po zdemontowanych piecach kaflowych należy otwory zamknąć suchym jastrychem np FERMACELL 2x 10 mm (+10 mm płyty izolacyjnej), wyrównać masą samopoziomującą 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 wełny mineralnej hydrofobizowanej gr. min. 15 cm. Następnie na całej podłodze ułożyć płyty gr. Min. 25 mm i 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 wywinięciem na ściany pionowe na wysokość min. 15 cm. Naroża pomiędzy podłogą a

Remont mieszkania przy ul. 3 maja 10/5 w Szczecinie

ścianą wkleić taśmę uszczelniającą. Na tak 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.

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, wymieszaną z piaskiem)

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

Na ścianach korytarza pom. nr 0/1 na całej wysokości ułożyć panele drewniane na ruszcie drewnianym (w kolorze pastelowym do uzgodnienia z Inwestorem/projektantem).

Wszystkie pęknięcia na ścianach należy zasklepić masą akrylową.

6.3. Sufity

Należy przygotować podłoże tak jak zostało to opisane w przypadku ścian. Dobór farb oraz kolorystyka mają takie samo zastosowanie jak powyżej.

6.4. Stolarka okienna

Remont mieszkania przy ul. 3 maja 10/5 w Szczecinie

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 :

- D1-drzwi wejściowe należy poddać renowacji polegającej na usunięciu istniejącej farby a następnie pomalować na kolor brązowy lub jeśli to możliwe zabejcować i polakierować. Drzwi należy wyposażyć w dwa zamki w tym jeden typu GERDA lub inny o zbliżonych parametrach.
- D2-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) .
- D3- drzwi od łazienki i pom.gosp. należy wyposażyć w kratki wentylacyjne o wymiarach 10 x 50 cm lub z otworami o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022m² dla dopływu powietrza. Drzwi powinny mieć naświetla.
- Należy wymienić wszystkie ościeżnice.
- Należy zlikwidować wszystkie progi.

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.

Dla łazienki nr 7 należy wykonać wentylację indywidualną w technologii MKD fi 150 lub innej o tych samych parametrach .

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 niskie (N)
- Kategoria zagrożenia ludzi – **ZLIV**
- Klasa odporności pożarowej budynku mieszkalnego –**D**
- Elementy budowlane mieszkania nierozprzestrzeniające ognia.
- Strop, w miejscach, w których podlega naprawie doprowadzić do klasy odporności ogniowej REI 30 (poprzez zastosowanie płyt FERMACELL.
- Podciągi nowoprojektowane muszą być doprowadzone do klasy odporności ogniowej EI 30 poprzez obłożenie ich płytą g-k 2x 12,5 mm ognioochronną (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 Przeciwpożarowej. 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