

PROJEKT BUDOWLANY

TEMAT: Przebudowa lokalu mieszkalnego nr 7
w budynku przy ul. Osiedleńców 5

OBIEKT: Budynek mieszkalny wielorodzinny

ADRES : Osiedleńców 5/7, 58-301 Wałbrzych
działka nr 479/2 obręb nr 26 Nowe Miasto

INWESTOR: Gmina Wałbrzych
Pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych

ZARZĄDCA: Miejski Zarząd Budynków Spółka z o.o.
ul. Gen. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

Mgr inż. Piotr Rajca
uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
bez ograniczeń Nr NBGP.V-7342/3/75/98

Wałbrzych – lipiec 2011r

SPIS TREŚCI

I. Część opisowa

1. DANE EWIDENCYJNE	5
1.1 OKREŚLENIE ZAMIERZENIA: PRZEBUDOWA LOKALACH MIESZKALNYCH NR 7 W BUDYNKU PRZY UL. OSIEDLEŃCÓW 5 W WAŁBRZYCHU	5
1.2 ADRES : UL. OSIEDLEŃCÓW 5/7, 58-301 WAŁBRZYCH, DZ. NR 479/4, OBR. NR 26 NOWE MIASTO	5
1.3 INWESTOR : GMINA WAŁBRZYCH.....	5
1.4 DANE OBIEKTU:	5
2. PODSTAWA FORMALNA I RZECZOWA OPRACOWANIA.....	5
2.1 UMOWA Z INWESTOREM.....	5
2.2 UZGODNIENIA ROZWIĄZAŃ FUNKcjONALNYCH DOKONANE Z INWESTOREM	5
2.3 WIZJA NA OBIEKCIE I SZKICOWA INWENTARYZACJA BUDYNKU.	5
2.4 OPINIA KOMINIARSKA.....	5
2.5 ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY Z DNIA 12 KWIEŃNIA 2002 R W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH, JAKIM POWINNY ODPOWIEDAĆ BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE (Dz. U. Nr 75, poz. 690) Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI.	5
2.6 POLSKIE NORMY.	5
3. DANE OGÓLNE	5
3.1 LOKALIZACJA	5
3.2 KONSTRUKCJA.....	5
4. OCENA STANU TECHNICZNEGO.....	6
4.1 DANE INFORMACYJNE.	6
4.2 CEL OCENY STANU TECHNICZNEGO.	6
4.3 SKRÓCONY OPIS TECHNICZNY OBIEKTU - INWENTARYZACJA	6
4.4 OCENA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDYNKU.....	6
5. ANALIZA I USTALENIE STANU TECHNICZNEJ SPRAWNOŚCI ORAZ BEZPIECZEŃSTWA KONSTRUKCJI I UŻYTKOWANIA.	7
6. OGÓLNY OPIS ZAMIERZENIA	9
6.1 ZAKRES PRAC BUDOWLANYCH:	9
6.2 ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ PO PRZEBUDOWIE LOKALU NR 7:	9
7. OPIS TECHNICZNY.....	9
7.1 ŚCIANKI DZIAŁOWE	9
7.2 NADPROŻA.....	9
7.3 PODŁOGI	10
7.4 STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA.....	10
7.5 ELEMENTY WYKOŃCZENIA	10
7.6 WENTYLACJE.....	10
7.7 PROJEKTOWANE INSTALACJE.....	10

II. Część rysunkowa

- | | |
|--|------------|
| - Rys. Nr 1 – Rzut lokalu nr 7 – stan istniejący | skala 1:50 |
| - Rys. Nr 2 – Rzut lokalu nr 7 – stan projektowany | skala 1:50 |

OŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 20. ust.4 ustawy z dn. 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zmianami)

oświadczam, że niniejszy projekt budowlany został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

.....
projektant

.....
sprawdzający

1. DANE EWIDENCYJNE

1.1 **Określenie zamierzenia:** Przebudowa lokalach mieszkalnych nr 7 w budynku przy ul. Osiedleńców 5 w Wałbrzychu

1.2 **Adres :** ul. Osiedleńców 5/7, 58-301 Wałbrzych, dz. nr 479/2, obr. nr 26 Nowe Miasto

1.3 **Inwestor :** Gmina Wałbrzych

1.4 **Dane obiektu:**

Rodzaj obiektu:	budynek mieszkalny wielorodzinny
Liczba kondygnacji nadziemnych:	2
Podpiwniczenie:	całkowite
Pow. zabudowy	200,0m ²
Rodzaj dachu:	płaski
Pokrycie:	papa termozgrzewalna
Pow. użytkowa lokalu nr 7 przed przebudową:	38,66m ²
Pow. użytkowa lokalu nr 7 po przebudowie:	38,49m ²

2. PODSTAWA FORMALNA I RZECZOWA OPRACOWANIA

2.1 Umowa z inwestorem

2.2 Uzgodnienia rozwiązań funkcjonalnych dokonane z inwestorem

2.3 Wizja na obiekcie i szkicowa inwentaryzacja budynku.

2.4 Opinia Kominiarska

2.5 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690) z późniejszymi zmianami.

2.6 Polskie Normy.

3. DANE OGÓLNE

3.1 Lokalizacja

Przebudowywany lokal mieszkalny nr 7 usytuowany jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Osiedleńców 5 w Wałbrzychu. Mieszkanie nr 7 zlokalizowane jest na piętrze w/w budynków. Budynek posiada osiem mieszkań (po cztery na każdym piętrze) do których dostać można się klatką schodową usytuowaną w części środkowej przedmiotowego budynku. Podpiwniczenie występuje pod całym budynkiem.

3.2 Konstrukcja

Budynek wzniesiono w technologii tradycyjnej, z zastosowaniem tradycyjnych, powszechnie stosowanych materiałów, takich jak: cegła ceramiczna, beton .

Ściany konstrukcyjne piwnic i nadziemna murowane z cegły ceramicznej pełnej.

Stropy z elementów prefabrykowanych gęstożebrowe typu DMS.

Stropodach płaski na bazie stropu DMS niewentylowany.

Klatka schodowa żelbetowa wylewana na mokro. Pokrycie dachowe z papy termozgrzewalnej.

4. OCENA STANU TECHNICZNEGO

4.1 DANE INFORMACYJNE.

- **Przedmiot opracowania**

Ocena techniczny budynku mieszkalnego przy ul. Osiedleńców 5 w Wałbrzychu w związku z planowaną przebudową lokalu mieszkalnego nr 7.

- **Podstawa wykonania oceny technicznej**

- ü Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 kwietnia 2004 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki,
- ü Stosowne PN/B i BN,
- ü Warunki techniczne wykonanie i odbioru robót budowlano-montażowych,
- ü Ustalenia z wizji lokalnej.

4.2 CEL OCENY STANU TECHNICZNEGO.

Celem oceny technicznej jest zbadanie stanu technicznego budynku i możliwości dalszego jego użytkowania w związku z planowaną przebudową lokalu nr 7.

Na podstawie przeprowadzonych oględzin określono czy obiekt budowlany spełnia podstawowe wymogi w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa użytkowania.

4.3 SKRÓCONY OPIS TECHNICZNY OBIEKTU - INWENTARYZACJA.

W obecnym stanie przedmiotowy budynek jest budynkiem dwukondygnacyjnym całkowicie podpiwniczony.

Konstrukcja budynku tradycyjna murowana z elementów drobnowymiarowych – cegła ceramiczna pełna.

Stropy w budynku prefabrykowane gęstożebrowe typy DMS.

Stropodach niewentylowany na bazie stropu typu DMS

Pokrycie dachu stanowi papa termozgrzewalna.

Wody opadowe budynku odprowadzane do kanalizacji deszczowej.

Dojazd do obiektu zapewniony jest bezpośrednio drogą gminną – ulica Osiedleńców.

4.4 OCENA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDYNKU.

l.p	Element – oznaki zużycia	Klasyfikacja stanu technicznego zużycia	stopień pilności remontu
1	2	3	4
1	Fundamenty Posadowienie budynku bezpośrednie. Fundamenty ceglane. Brak oznak świadczących o uszkodzeniu fundamentów. Nie stwierdzono aktywnego procesu osiadania fundamentu oraz nie zakłada się zwiększenia obciążeń na grunt w procesie przebudowy. Nośność fundamentów i gruntu wystarczająca do wykonania planowanej przez Inwestora przebudowy. *stan bezpieczeństwa konstrukcji „A” – spełnia wymogi.	stan dobry I grupa	

2	Konstrukcja obiektu. Konstrukcja budynku tradycyjna murowana z elementów drobnowymiarowych. Nie stwierdzono uszkodzeń ścian. *stan bezpieczeństwa konstrukcji „A” – spełnia wymogi.	stan dobry I grupa	
3	Strop Stropy z elementów prefabrykowanych gęstożebrowe z warstwami wykańczającymi i izolacyjnymi. *stan bezpieczeństwa konstrukcji „A” – spełnia wymogi.	stan dobry I grupa	
4	Dach Stropodach na bazie stropu gęsto żebrowego typu DMS niewentylowany. Pokrycie z papy termozgrzewalnej. Nie stwierdzono uszkodzeń. Stan techniczny pokrycia dachowego dobry – nie stwierdzono uszkodzenia pokrycia. *stan bezpieczeństwa konstrukcji „A” – spełnia wymogi.	stan dobry I grupa	

5. ANALIZA I USTALENIE STANU TECHNICZNEJ SPRAWNOŚCI ORAZ BEZPIECZEŃSTWA KONSTRUKCJI I UŻYTKOWANIA.

Stan technicznej sprawności elementów konstrukcyjnych budynku dobry. Nie stwierdzono zagrożenia dla konstrukcji budynku.

Stany graniczne nośności elementów nie zostały przekroczone w żadnym elemencie budynku.

Budynek może być bezpiecznie użytkowany – można przeprowadzić planowaną przebudowę lokalu mieszkalnego.

Opracował:

**PODSTAWOWE TERMINY ZASTOSOWANE W OCENIE STANU
TECHNICZNEGO**

Stan bezpieczeństwa ustroju konstrukcyjnego

„A”	stan spełniający wymogi bezpieczeństwa
„B”	stan zagrożenia awarią
„C”	stan awaryjny
„D”	stan zagrożenia katastrofą
„E”	stan katastrofy

Stan zużycia budowli grupy I-V

I grupa	stan dobry (elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują uszkodzeń)
II grupa	stan zadowalający (celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach)
III grupa	stan średni (celowy jest remont kapitalny)
IV grupa	stan niezadowalający (wymagany kompleksowy remont kapitalny)
V grupa	stan zły (ewentualny remont kapitalny o bardzo dużym zakresie)

6. OGÓLNY OPIS ZAMIERZENIA

Celem opracowania jest przebudowa lokalu mieszkalnego nr 7 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Osiedleńców 5 w Wałbrzychu.

6.1 Zakres prac budowlanych:

- 1) rozbiórka istniejącego pieca kaflowego w pokoju,
- 2) rozebranie istniejących posadzek –wykładzina PCV w pokoju
- 3) rozebranie istniejących posadzek – płytki terakota w kuchni i przedpokoju
- 4) demontaż istniejących futryn drzwiowych
- 5) wydzielenie pomieszczenia łazienki z pomieszczenia kuchennego,
- 6) założenie nadproża z belki stalowej nad otworem pomiędzy projektowanym aneksem kuchennym a pokojem,
- 7) wykonanie wentylacji aneksu kuchennego,
- 8) wykonanie instalacji wodni-kanalizacyjnej,
- 9) montaż armatury sanitarnej,
- 10) montaż pieca c.o. i instalacji c.o. etażowe na paliwo stałe,
- 11) wykonanie instalacji gazowej,
- 12) montaż kuchenki i zlewozmywaka w kuchni,
- 13) obsadzenie stolarki drzwiowej;
- 14) wymiana stolarki okiennej,
- 15) ułożenie płytek terakota w pomieszczeniu łazienki i aneksie kuchennym
- 16) ułożenie wykładzin w pomieszczeniu pokoju i przedpokoju
- 17) roboty odnowieniowe i wykończeniowe wszystkich pomieszczeń.

6.2 Zestawienie pomieszczeń po przebudowie lokalu nr 7:

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia
1	Przedpokój	2,39m ²
2	Łazienka	3,68m ²
3	Pokój + aneks kuchenny	32,42m ²
	ŁĄCZNIE:	38,49m ²

7. OPIS TECHNICZNY

7.1 Ścianki działowe

Lekkie ścianki działowe wykonać z płyt gipsowo-kartonowych wodoodpornych GKBI. gr. 12,5mm, pokrytych obustronnie jednowarstwowo, wypełnione wełną mineralną grubości 10cm i wskaźniku izolacyjności akustycznej 45dB. Konstrukcja ścian szkielet z profili stalowych zimnogiętych C100 w rozstawie co 60cm.

7.2 Nadproża

Ze względu na konieczność wykonania otworu pomiędzy projektowanym aneksem kuchennym a pokojem należy wykonać nadproże z dwuteownika I 120 o długości 135cm.

W trakcie wykonywania nadproża otwór podstemplować. Wykuć bruzdę do zamontowania belki. Belkę owiniętą siatką Rabitza, osadzić w wykutej bruzdzie, końce dokładnie obmurować. Belkę oszpaldować i otynkować. Końce belki stalowej winny być oparte min. 12cm na murze.

7.3 Podłogi

W pomieszczeniach mokrych wykonać izolacje przeciwwilgociową podłóg w technologii np. firmy Schomburg preparatem Aquafin – 2K. Izolację wyprowadzić min 15cm na ściany. Jako wierzchnią warstwę podłogi projektowanej łazienki oraz aneksie kuchennym zastosować płytki terakota. W pozostałych pomieszczeniach (przedpokój i pokój) podłogi wykonać z wykładzin PCV.

7.4 Stolarka okienna i drzwiowa

Stolarkę okienną projektuje się z PCV w kolorze białym (o współczynniku $U < 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$). Parapety zewnętrzne z blachy powlekanej. Przed zamówieniem stolarki skorygować ewentualnie jej wymiary.

Drzwi typowe np. systemu „PORTA” w ościeżnicach stalowych systemowych

7.5 Elementy wykończenia

Luźne tynki skuć i uzupełnić ubytki tynkiem cem.-wap. kat. III.

W pomieszczeniach mokrych wykonać licowanie płytkami glazurowanymi na zaprawie klejowej na pełną wysokość ścianek.

We wszystkich pomieszczeniach wykonać na sufitach montaż płyt gispowo-kartonowych zwykłych gr. 1,25cm, a w pomieszczeniach mokrych z płyt wodoodpornych mocowanych do stropu.

7.6 Wentylacje

Wykonać wentylacje grawitacyjne wg projektu. Obudować płytami GK odcinek projektowanego przewodu wentylacyjnego i pionu kanalizacyjnego. Wentylacja aneksu kuchennego wyprowadzona bezpośrednio ponad dach przewodem stalowym w płaszczu izolacyjnym. Wentylacje projektowanej łazienki – istniejące bez zmian.

7.7 Projektowane instalacje

- wodno-kanalizacyjna,
- elektryczna,
- gazowa,
- centralnego ogrzewania

wg branży instalacyjnej.

Opracował: