

**PROJEKT BUDOWLANY**  
**OPIS TECHNICZNY DO REMONTU MODERNIZACJI I TERMOMODERNIZACJI**  
**BUDYNKU WIELORODZINNEGO PRZY ul. Okrzei 4**  
**W BARTOSZYCACH**

**1.0. Dane ogólne.**

Inwestor: URZĄD MIASTA BARTOSZYCE  
ul. BOHATERÓW MONTE CASSINO 1  
11-200 Bartoszyce.  
Adres inwestycji: ul. Okrzei 4  
11-200 Bartoszyce  
Jednostka projektowa: Projektowanie i Nadzór w Budownictwie  
Heronim Sienkiewicz  
Projektant: mgr inż. arch. Jan Raplewicz

**2.0. Podstawa opracowania.**

- ♦ Zlecenie inwestora,
- ♦ Wizja lokalna budynku i pomieszczeń objętych opracowaniem,
- ♦ Inwentaryzacja budowlana
- ♦ Prawo budowlane warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- ♦ Normy budowlane.

**3.0. Stan prawny.**

Budynek objęty opracowaniem stanowi własność Urzędu Miasta Bartoszyce.

**4.0. Przedmiot opracowania.**

Przedmiotem opracowania jest wykonanie projektu architektoniczno – konstrukcyjnego budynku mieszkalnego położonego w Bartoszycach przy ul. Okrzei nr 4 obejmujący termomodernizację i remont z częściową adaptacją pomieszczeń piwnicznych w zakresie nowego układu funkcjonalnego.

**5.0. Opis projektowanych prac.**

Etap I – remont dachu

1. Przemurowanie kominów od poziomu strychu
2. Wykonanie tynków w części strychowej
3. Rozebranie pokrycia dachówki ceramicznej
4. Wymiana zniszczonych elementów konstrukcji więźby dachowej stwierdzonych podczas prac remontowych
5. Wymiana łat i deskowania z ułożeniem papy
6. Impregnacja konstrukcji dachu i elementów drewnianych
7. Przełożenie dachówki i uzupełnienie (materiał rozbiórkowy)
8. Wymiana obróbek blacharskich

Etap II – Termomodernizacja budynku

1. Docieplenie ścian budynku styropianem z wykonaniem tynku mineralnego
2. Wykonanie nowej kolorystyki budynku
3. Wymiana stolarki okiennej z profili PCV
4. Wymiana podokienników
5. Wymiana rynien i rur spustowych
6. Wymiana okien wyłazowych w dachu
7. Wykonanie izolacji przeciwwodnej poziomej i pionowej ścian fundamentów i piwnic
8. Wymiana stolarki drzwiowej z profili aluminiowych /profil ciepły/
9. Wykonanie docieplenia stropu na strychu z wymianą podłogi ślepej

Etap III – remont klatki schodowej, pomieszczeń wspólnych

1. Wykonanie wewnętrznej instalacji elektrycznej i odgromowej wg oddzielnego opracowania
2. Wykonanie instalacji RTV wg oddzielnego opracowania
3. Remont wspólnych pomieszczeń w.c.
4. Remont klatki schodowej z naprawą tynków posadzek i biegów schodowych
5. Remont pomieszczeń piwnicznych z wykonanie ścianek działowych, tynków, posadzek.

Etap IV

1. Wymiana stropu nad piwnicą.

**5.1. Parametry wielkościowe budynku:**

<b>Stan projektowany:</b>	Powierzchnia zabudowy	199,00	m <sup>2</sup>
	Powierzchnia użytkowa	474,30	m <sup>2</sup>
	Kubatura	1615,00	m <sup>3</sup>

**Zestawienie pomieszczeń, powierzchni i posadzek.**

Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia całkowita netto (m <sup>2</sup> )	Rodzaj posadzki
1	2	3	4
<b>PIWNICA - POMIESZCZENIA</b>			
A/1Piw.	PIWNICA	2,95	posadzka bet.
A/2Piw.	PIWNICA	3,90	posadzka bet.
A/3Piw.	PIWNICA	2,20	posadzka bet.
A/4Piw.	PIWNICA	3,70	posadzka bet.
A/5Piw.	PIWNICA	7,25	posadzka bet.
B/1Piw.	PIWNICA	2,95	posadzka bet.
B/2Piw.	PIWNICA	3,90	posadzka bet.
B/3Piw.	PIWNICA	2,20	posadzka bet.
B/4Piw.	PIWNICA	3,70	posadzka bet.
B/5Piw.	PIWNICA	7,25	posadzka bet.
<b>RAZEM</b>		40,00	
<b>PARTER (kl. A, kl. B)</b>			
A/kl/1Par	KORYTARZ + SCHODY	11,00	terakota
A/1m/1Par	KUCHNIA	12,00	deski
A/1m/1Par	POKÓJ	20,05	deski
A/2m/1Par	KUCHNIA	11,82	deski
A/2m/1Par	POKÓJ	19,87	deski
A/kl/1Par	W.C.	1,20	terakota
B/kl/1Par	KORYTARZ + SCHODY	10,80	terakota
B/5m/1Par	KUCHNIA	9,00	deski
B/5m/1Par	POKÓJ	19,50	deski
B/6m/1Par	KUCHNIA	11,80	deski
B/6m/1Par	POKÓJ	19,97	deski
B/kl/1Par	W.C.	1,18	terakota
<b>RAZEM</b>		148,19	
<b>PIĘTRO (kl. A, kl. B)</b>			
A/kl/2Pie	KORYTARZ + SCHODY	10,95	deski
A/3m/2Pie	KUCHNIA	12,00	deski
A/3m/2Pie	POKÓJ	19,95	deski
A/4m/2Pie	KUCHNIA	11,82	deski
A/4m/2Pie	POKÓJ	19,87	deski
A/kl/2Pie	W.C.	1,22	terakota
B/kl/2Pie	KORYTARZ + SCHODY	10,80	deski
B/7m/1Pie	KUCHNIA	9,00	deski
B/7m/1Pie	POKÓJ	19,95	deski
B/8m/1Pie	KUCHNIA	11,80	deski
B/8m/1Pie	POKÓJ	19,97	deski
B/kl/1Pie	W.C.	1,18	terakota
<b>RAZEM</b>		148,51	
<b>PODDASZE</b>			
1/Podd	STRYCH	137,50	deski
<b>RAZEM</b>		137,50	
<b>Powierzchnia użytkowa netto budynku OGÓŁEM</b>		<b>474,30</b>	

## **6.0. Opis techniczny projektowanych zmian i prac modernizacyjnych.**

### **6.1. Fundamenty.**

Ściany fundamentów należy osuszyć i zaizolować przed wodą gruntową i opadową przez wykonanie izolacji pionowej z folii i wykonanie izolacji termicznej ze styropianu gr 5 cm. Prace przy ścianach fundamentowych piwnicznych wykonywać odcinkowo. Wykopy wykonać na szerokość max. 1.0m i w odstępach co 1,0m. Roboty przy ścianach fundamentowych wykonać ręcznie z zachowaniem wymogów BHP i zasad wykonywania powyższych prac. Prace prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane.

### **6.2 Schody zewnętrzne.**

Schody zewnętrzne wykonać z betonu klasy min. B 15 z zastosowaniem plastyfikatora wodoszczelnego (zachować stosunek wagowy cementu do preparatu z zaleceniami producenta). Szerokości biegu 160 cm, płyta spocznikowa o długości 150 cm, stopnie wykonać o wysokości  $h=10\text{cm}$  i szerokości  $s=36$ . Płytę spocznikową i bieg zazbroić siatką stalową  $\varnothing 5,5$  o oczkach  $12 \times 12$  cm. Poziom posadowienia pierwszego stopnia zlokalizować do poziomu poniżej strefy przemarzania tj. na głębokości 120 cm od poziomu gruntu. Wszystkie elementy betonowe mające kontakt z gruntem odizolować folią budowlaną i lepikiem na zimno. Nad wejściami do budynku zadaszona konstrukcja lekkiej.

### **6.3 Ściany na potrzeby modernizacji.**

#### **6.3.1 Ściany zewnętrzne - termomodernizacja.**

Na ścianach wykonać izolację termiczną ze styropianu EPS 70-040 (FS M15- fasada) gr 12cm w technologii FAST metodą BSO lub równoważną.

Na izolacji wykonać wyprawę elewacyjną w kolorze białym z powłoką malarską farb elewacyjnych zewnętrznych. Kolorystyka i numery poszczególnych barw farb podano na rys. projektu elewacji.

#### **6.3.2 Ściany działowe piwnic.**

Ściany działowe piwnic wykonać z pustaków silikatowych Xella E8 grubości 8 cm na zaprawie cem.-wap. Ściany działowe posadowić na nowych posadzkach stosując pod ścianki siatkę zbrojeniową wtopioną w wylewki betonowe.

### **6.4 Stropy.**

#### **6.4.1. Stropy drewniane bez zmian.**

Na poddaszu wykonać izolację cieplną z wełny mineralnej grubości 10cm.

Każdorazowo przy dokonywaniu odkrywek stropu w pomieszczeniach projektowanych i remontowanych dokonać przeglądu stropów i uzyskać zgodę nadzorującego roboty na kontynuowanie prac .

#### **6.4.2. Strop nad piwnicą do wymiany.**

Istniejący strop rozebrać i zdemontować belki stropowe. W miejsce starego stropu wykonać nowy żelbetowy na belkach stalowych. Belki I 160 ze stali St3SX w rozstawie osiowym 80 cm oparte na ścianach istniejących w gniazdach. Pod belki wykonać poduszki betonowe, belki od spodu osiatkować siatką Rabbitza. Między belkami wykonać płytę żelbetową gr 12 cm z betonu B20 oraz prętów nośnych #10 AIII w rozstawie co 10 cm i prętów rozdzielczych  $\varnothing 6$  w rozstawie co 16 cm ze stali A1.

Układ belek pokazano na rys. nr 6pro. Warstwy stropu wykonać wg rys. nr 12 pro.

### **6.5 Nadproża stalowe.**

Nadproża nad drzwiami w piwnicy wymienić na nowe o profilu dwuteownika o wymiarach I 80,  $I_x = 120$  cm w ilości 4 szt. Nadproża przewidziane do wymiany wskazano na rysunkach projektu budowlanego.

Pozostałe belki i nadproża stalowe zakonserwować farbą antykorozyjną.

## **6.6 Kominy.**

- 6.6.1 Istniejące kominy z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej posiadają pęknięcia i rysy .  
Kominy przemurować z poziomu stropu strychu i wyprowadzić ponad dach do istniejącej wysokości. Kominy otynkować i pomalować. Do przemurowania zastosować cegłę pełną ceramiczną kl 200 oraz zaprawę M5 prefabrykowaną.  
W pomieszczeniu piwnic wymienić drzwiczki rewizyjne z blachy nierdzewnej w przewodach dymowych.

## **6.7 Schody.**

Schody klatek schodowych poddać bieżącej konserwacji i remoncie. Na biegach wymienić i uzupełnić deski podłogowe i stopnie. Schody pomalować farbami olejnymi.

### **Opis izolacji przeciwwilgociowych i termicznych:**

## **6.8 Izolacje przeciwwilgociowe.**

- 6.8.1 W pomieszczeniach zlokalizowanych parteru wykonać 2x izolację z grubej folii PCV z wywinięciem na ściany pasa o szerokości 15cm. Na łączeniach zastosować silikon.

## **6.9 Izolacje termiczne.**

- 6.9.1 Izolacje termiczne stropu na poddaszu wykonać przez zastosowanie wełny mineralnej grubości 10 cm i folii paroprzepuszczalnej. Przegroda uzyskuje współczynnik przenikania ciepła  $0,30 \text{ w/(m}^2 \times \text{K)}$ ,  
6.9.2 Izolacje ścian zewnętrznych wykonać ze styropianu EPS 70-040 (FS M15) gr. 12cm i 15cm metodą bezspoinową ocieplenia ścian firmy FAST. Przegroda uzyskuje współczynnik przenikania ciepła  $0,29 \text{ w/(m}^2 \times \text{K)}$ .

### **Opis materiałów wykończeniowych:**

## **6.10 Stolarka okienna i drzwiowa nowa.**

- 6.10.1 Stolarka okienna nowa z PCW o współczynniku przenikania ciepła  $U < 2,0 \text{ w/(m}^2 \times \text{K)}$ ,  $U$  szyby  $\leq 1,0$  , z mikrowentylacją lub nawietrznikami zamontowanymi w ramach okna. Kolor biały. Wg zestawienia stolarki.  
6.10.2 Drzwi zewnętrzne z drewna klejonego lub profili aluminiowych o współczynniku przenikania ciepła  $< 2,5 \text{ w/(m}^2 \times \text{K)}$ . Kolor wg rys. projektu elewacji.  
6.10.3 Drzwi wewnętrzne. W drzwiach nowych do łazienek w dolnej części zamontować kratkę wentylacyjną o pow.  $200 \text{ cm}^2$ .

## **6.11 Wyprawy zewnętrzne i wewnętrzne.**

- 6.11.1 Tynki zewnętrzne mineralne gr. 2 mm zatarte na baranek gładzony malowane farbą fasadową FAST wg rys. kolorystyki elewacji. Kolorystykę elewacji wykonać na podkładzie koloru białego Systemu FAST.  
6.11.2 Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne kat. III , z suchego tynku GKFI. szpachlowane i malowane farbami emulsyjnymi oraz olejnymi. W pomieszczeniach mokrych ułożyć glazurę do wysokości min. 2,0m lub wykonać lamperię farbami olejnymi do wysokości min. 120cm (zalecana do wys. 160 cm).

## **6.12 Podłogi.**

- 6.12.1 W pomieszczeniach W.C. wykonać terakotę z wykonaniem cokoliczków na ścianach.

- Posadzkę na stropach drewnianych wykonać na płycie OSB wodoodpornej. Pod płytą ułożyć izolację przeciwwilgociową na warstwie styropianu o twardości min M20. Styropian układać na ślepym pułapie lub na stropie.
- 6.12.2 Na klatkach schodowych dokonać uzupełnienia i niezbędnej wymiany elementów zniszczonych wg rysunków projektu budowlanego.
- 6.12.3 W pomieszczeniach piwnic wykonać nową posadzkę betonową na izolacji z dwóch warstw folii.
- 6.13 Obróbki blacharskie.**  
Podokienniki, wiatrownice i obróbkę gzymsów wykonać z blachy tytanowo-cynkowej grubości 0,55 mm. Obróbkę kominów, pasa nadrynnowego, rynny i rury spustowe wykonać z blachy ocynkowanej grubości 0,55mm.

#### **Instalacje:**

- 6.14 Zasilanie w wodę.**  
Z istniejącego przyłącza wodociągowego. Wewnętrzna instalacja wody bez zmian.
- 6.15 Odprowadzanie ścieków.**  
Do istniejącego przyłącza kanalizacyjnego bez zmian.
- 6.16 Odprowadzenie wód deszczowych z dachu.**  
Zamontować nowe rury i rynny wg rysunków .
- 6.17 Instalacja grzewcza.**  
Istniejące w lokalach mieszkalnych piecove bez zmian.  
W łazience proponuje się dodatkowo zamontować grzejnik drabinkowy elektryczny.  
Wszystkie prace wykonać z zaleceniami producentów urządzeń.
- 6.18 Instalacje elektryczne wewnętrzne.**  
Wykonać wg odrębnego opracowania

#### **Uwagi końcowe:**

- Stosować wyłącznie materiały i wyroby dopuszczone do stosowania w budownictwie, posiadające odpowiednie atesty, świadectwa, certyfikaty, znaki bezpieczeństwa itp.,
- Po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę powołać kierownika budowy z aktualnymi uprawnieniami budowlanymi, natomiast roboty konstrukcyjne wykonać przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia,
- Prace budowlane wykonać zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych” oraz PN aktualnie obowiązującymi,
- Przestrzegać przepisów BHP.

Opracował:

**mgr inż. arch. JAN RAPLEWICZ**  
Upr. Bud. Nr 18/72/OL i Nr 71/75/OL