

**PROJEKT BUDOWLANY**  
**OPIS TECHNICZNY DO REMONTU**  
**BUDYNKU WIELORODZINNEGO PRZY UL. ROBOTNICZEJ 4**  
**W BARTOSZYCACH**

**1.0. Dane ogólne.**

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

**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 modernizacji budynku mieszkalnego położonego w Bartoszycach przy ul. Robotnicza nr 4.

**5.0. Opis projektowanych prac:**

**Etap I – Remont dachu.**

1. Rozbiórka pokrycia dachowego.
2. Zerwanie łączenia.
3. Całkowita wymiana deskowania.
4. Remont konstrukcji dachu przez wymianę i wzmocnienie.
5. Ułożenie papy na deskowaniu.
6. Przebudowa lukarn.
7. Ułożenie nowej dachówki ceramicznej na całej powierzchni dachu.
8. Wymiana obróbek blacharskich w całości.
9. Wyprowadzenie nowych przewodów wentylacyjnych ponad dach.
10. Wymiana instalacji odgromowej.

**Etap II – Termomodernizacja budynku.**

1. Docieplenie ścian zewnętrznych – **odstępuje się na podstawie decyzji KONSERWATORA ZABYTKÓW**
2. Montaż nowych drzwi wejściowych i okien z drewna klejonego.
3. Wykonanie izolacji pionowej powłokowej bitumicznej ścian piwnic w celu zabezpieczenia przed wilgocią i wodą gruntową. – **odstępuje się na podstawie**

### **decyzji KONSERWATORA ZABYTEKÓW**

4. Docieplenie połaci dachowej wełną mineralną w mieszkaniach części strychowej.
5. Docieplenie stropu nad kondygnacją strychową mieszkalną.

### **Etap III – Klatka schodowa, strych, piwnica.**

1. Remont klatki schodowej z naprawą biegów i spoczników, uzupełnienie tynków, malowanie ścian i sufitów.
2. Dokonanie wymiany instalacji elektrycznej na potrzeby użytkowe mieszkańców.
3. Wykonanie instalacji RTV, domofonowej.
4. Wykonanie remontu posadzki w piwnicy. – **odstępuje się na podstawie decyzji**

### **KONSERWATORA ZABYTEKÓW**

5. Pobiałkowanie ścian piwnic.

### **Etap IV – Zmiana układu funkcjonalnego.**

1. Wydzielić pomieszczenia łazienek w ramach istniejącej powierzchni mieszkalnej.
2. Wykonać instalację wod-kan z podejściami pod urządzenia.
3. Wykonać instalację elektryczną w łazienkach.
4. Wykonać instalację grawitacyjną w pomieszczeniach łazienek.

## **6.0. Parametry wielkościowe budynku :**

### **Stan projektowany:**

Powierzchnia zabudowy	221,28 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa	463,56 m <sup>2</sup>
Kubatura	1823,44 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>			
	Bez zmian		posadzka bet.
<b>RAZEM</b>			
<b>PARTER</b>			
Par/w/1	KORYTARZ + SCHODY	12,00	Pł. lastrykowe
Par/w/2	KORYTARZ	3,30	Pł. lastrykowe
Par/w/3	KORYTARZ	4,80	Pł. lastrykowe
Par /1m/1	ŁAZIENKA	3,00	TERAKOTA
Par /1m/2	POKÓJ	18,73	deski
Par /1m/3	KUCHNIA	10,47	deski
Par /2m/1	POKÓJ	14,85	deski
Par /2m/2	POKÓJ	16,30	deski
Par /2m/3	KUCHNIA	9,46	deski
Par /2m/4	PRZEDPOKÓJ	1,46	TERAKOTA
Par /2m/5	W.C.	1,50	TERAKOTA
Par /3m/1	KUCHNIA	9,72	deski
Par /3m/2	POKÓJ	18,28	deski
Par /3m/3	W.C.	1,70	TERAKOTA
Par /3m/4	PRZEDPOKÓJ	1,46	TERAKOTA
Par /4m/1	POKÓJ	8,02	deski

Par /4m/2	KUCHNIA	6,54	desk
Par /4m/3	POKÓJ	14,60	deski
Par /4m/4	ŁAZIENKA	2,63	TERAKOTA
<b>RAZEM</b>		<b>158,82</b>	
<b>PIĘTRO I</b>			
PIE/w/1	KORYTARZ + SCHODY	18,10	<b>DESKI PODŁ.</b>
PIE/w/2	KORYTARZ	4,87	<b>DESKI PODŁ.</b>
PIE /5m/2	POKÓJ	19,65	deski
PIE /5m/2	KUCHNIA	6,42	deski
PIE /5m/3	ŁAZIENKA	2,78	TERAKOTA
PIE /6m/1	PRZEDPOKÓJ	1,82	deski
PIE /6m/2	POKÓJ	15,42	deski
PIE /6m/3	POKÓJ	15,53	deski
PIE /6m/4	KUCHNIA	9,38	TERAKOTA
PIE /6m/5	ŁAZIENKA	1,50	TERAKOTA
PIE /7m/1	PRZEDPOKÓJ	1,40	TERAKOTA
PIE /7m/2	ŁAZIENKA	1,54	TERAKOTA
PIE /7m/3	KUCHNIA	6,00	deski
PIE /7m/4	POM. GOSPODARCZE	4,55	deski
PIE /7m/5	POKÓJ	19,00	deski
PIE /8m/1	PRZEDPOKÓJ	1,97	deski
PIE /8m/2	ŁAZIENKA	2,42	TERAKOTA
PIE /8m/3	POKÓJ	6,75	deski
PIE /8m/4	KUCHNIA	7,05	deski
PIE /8m/5	POKÓJ	14,35	deski
<b>RAZEM</b>		<b>160,50</b>	
<b>PODDASZE</b>			
Pod/w/1	SCHODY	2,20	<b>STOP. DREW.</b>
Pod/w/2	KORYTARZ	7,10	<b>DESKI PODŁ.</b>
Pod/9m/1	POKÓJ	17,90	deski
Pod/9m/2	KUCHNIA	13,07	deski
Pod/9m/3	POKÓJ	17,74	deski
Pod/9m/4	ŁAZIENKA	2,53	TERAKOTA
Pod/10m/1	ŁAZIENKA	2,55	TERAKOTA
Pod/10m/2	KUCHNIA	12,54	deski
Pod/10m/3	POKÓJ	18,30	deski
Pod/11m/1	POKÓJ	18,87	deski
Pod/11m/2	KUCHNIA	10,65	deski
Pod/11m/4	ŁAZIENKA	2,73	TERAKOTA
Pod/w/	STRYCH	18,06	<b>DESKI PODŁ.</b>
<b>RAZEM</b>		<b>144,24</b>	
Powierzchnia użytkowa netto budynku <b>OGÓŁEM</b>		<b>463,56</b>	

## **6.0. Opis konstrukcyjny.**

### **6.1. Fundamenty**

#### 6.1.1 Fundamenty istniejące:

Bez zmian.

### **6.2. Ściany obiektu**

#### 6.2.1 Ściany konstrukcyjne istniejące:

Zewnętrzne – odstępuje się od remontu na podstawie decyzji Konserwatora Zabytków

Wewnętrzne – zamurowania otworów z cegły pełnej na zaprawie cem.- wap. z obu stronnym otynkowaniem.

#### 6.2.2 Ściany działowe nowe:

Projektuje się ściany gr. 12,5 cm z płyt kartonogipsowych GKF na stelażu aluminiowych typu CW 100/50. Słupy CW 100x50x0,6 mm w rozstawie co 60 cm, listwa sufitowa i przypodłogowa UW 100 mocowana za pomocą kołków rozporowych do ścian. Rygle między słupami rozmieścić miejscowo dzieląc pola między nimi na trzy. Elementy konstrukcyjne szkieletu ściany montować za pomocą wkrętów do metalu oksydowanych długości 9mm. Płyty do stelażu montować zachowując odstęp 1cm od sufitu i podłogi. W pomieszczeniu łazienki i od strony kuchni zastosować ściany w systemie ścian działowych lekkich typu CW 100/100 z zastosowaniem płyt wodoodpornych typu GKFI.

Wszystkie ściany wypełnić wełną mineralną gr 8 cm spełniającą rolę izolacji akustycznej.

### **6.3. Konstrukcja dachu**

#### 6.3.1 Dach .

Dach o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną, stan zły – do wymiany. Konstrukcja dachu stan średni wymaga remontu. Lukarny kwalifikują się do rozbiórki i wykonania nowych o jednej formie architektonicznej oraz proporcjach. Odwadnianie dachu rynnami i rurami spustowymi zewnętrznymi z blachy ocynkowanej. Wszystkie elementy drewniane zabezpieczyć preparatem ogniochronnym i grzybobójczym FOBOS M2 zgodnie z zaleceniami i warunkami B.H.P. podanymi przez producenta.

Wzmocnienia krokwi i płatwi wykonać przez nakładki z desek drewnianych impregnowanych min. grubości 3,8 cm . Ocenę konstrukcji dokonywać na bieżąco podczas prac rozbiórkowych przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane.

Lukarny wykonać o konstrukcji drewnianej impregnowanych z krawędziaków drewnianych 12x12 cm, krokwie 5x 22 cm w rozstawie co 50 cm, deskowanie 2.5 cm izolacja termiczna z wełny mineralnej gr 20 cm z izolacją.

Na nowym deskowaniu ułożyć 2x papę izolacyjną oraz łączenie o rozstawie pod dachówkę ceramiczną holenderkę.

Na dachu wykonać nową obróbkę blacharską.

### **6.4. Strop**

#### 6.4.1. Strop istniejący.

Nad kondygnacją piwnicy wykonano strop ceglany łukowy w stanie technicznym średnim. W pozostałych pomieszczeniach drewniane ze ślepym pułapem z wykonanym tynkiem wapiennym na trzcinie od spodu. W stanie technicznym średnim.

Wszystkie elementy stropu zabezpieczyć preparatem ogniochronnym i grzybobójczym

FOBOS M2 zgodnie z zaleceniami i warunkami B.H.P. podanymi przez producenta.  
ELEMENTY DREWNIANE NIEOSŁONIĘTE PŁYTĄ STG ZABEZPIECZYĆ PREPARATEM  
OGNIOCHRONNYM BEZBARWNYM TYPU FOBOS.

#### **6.5. Wieńce i nadproża.**

6.5.1 Wieńce i nadproża bez zmian.

6.5.2 Nadproża nad nowymi otworami projektuje się z belek prefabrykowanych L19

#### **6.6. Wentylacja.**

6.6.1 Dla nowego układu łazienkowego zaprojektowano przewody o wymiarach  $f_i = 100\text{cm}$ , które należy wyprowadzić ponad dach.

#### **6.7. Schody zewnętrzne wejściowe.**

6.7.1. Schody betonowe zewnętrzne w stanie złym do nowego wykonania.

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

#### **6.8. Izolacje przeciwwilgociowe.**

6.8.1 Elementy drewniane (murułaty, belki stropowe) izolować stosując dwie warstwy papy. Konstrukcje drewniane odsunąć od ścian min. 4 cm.

6.8.2 W pomieszczeniach łazienek wykonać 2x izolację z grubej folii PCV z wywinięciem na ściany pasa o szerokości 15 cm.

#### **6.9. Izolacje termiczne**

6.9.1 Izolacje termiczne dachu wykonać przez zastosowanie wełny mineralnej gr. 20cm. i folii paroprzepuszczalnej Przegroda uzyskuje współczynnik przenikania ciepła  $0,28 \text{ w}/(\text{m}^2 \times \text{K})$ .

6.9.2 Izolacje ścian zewnętrznych – odstępuje się na podstawie decyzji  
KONSERWATORA ZABYTKÓW

### **III Opis materiałów wykończeniowych:**

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

6.10.1 Stolarka okienna z drewna klejonego o  $U < 2,0 \text{ w}/(\text{m}^2 \times \text{K})$ .  $U$  szyby  $\leq 1,0$  ,  
z mikrowentylacją lub nawietrznikami

6.10.2 Drzwi zewnętrzne z drewna klejonego o współczynniku  $U < 2,0 \text{ w}/(\text{m}^2 \times \text{K})$ .

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 – uzupełnienie**

6.11.1 Tynki zewnętrzne

– odstępuje się na podstawie decyzji KONSERWATORA ZABYTKÓW

6.11.2 Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne kat. III szpachlowane i malowane farbami emulsyjnymi.

## **6.12. Podłogi**

- 6.12.1 W pomieszczeniach łazienek wykonać terakotę z wykonaniem cokolików na ścianach. Posadzkę 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.

## **6.13. Obróbki blacharskie**

Obróbki blacharskie wykonać z blachy ocynkowanej tytanowej lub powlekanej gr 0,55 mm. Podokienniki wykonać z blachy ocynkowanej tytanowej powlekanej gr 0,55 mm.

### **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

*Sprawdziła:*

mgr inż. arch. Agata Barbara Koronka - Szymańska