

OPIS TECHNICZNY

BRANŻA – ARCHITEKTURA

SPIS TREŚCI:

- SPIS TREŚCI
- SPIS RYSUNKÓW
- CZĘŚĆ OPISOWA
- ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

SPIS RYSUNKÓW:

I1	RZUT LOKALI – INWENTARYZACJA, ZESTAWIENIE POWIERZCHNI
A1	RZUT LOKALU –PROJEKT PRZEBUDOWY, ZESTAWIENIE STOLARKI, ZESTAWIENIE POWIERZCHNI
A2	PRZEKRÓJ PRZEZ LOKAL

CZĘŚĆ OPISOWA:

1.1 PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest przebudowa ze zmianą sposobu użytkowania polegająca na zmianie sposobu użytkowania lokalu usługowego w wyniku włączenia go do lokalu mieszkalnego, wydzieleniu pomieszczenia łazienki oraz przebudowie instalacji gazowej.

Projekt zawiera rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne i materiałowe wykończenia pomieszczeń.

1.2 STAN ISTNIEJĄCY

Budynek, w którym znajdują się lokale objęte opracowaniem położony jest w Szczecinie przy ul. Światowida 46. Jest to budynek 3-kondygnacyjny (2 kondygnacje nadziemne), podpiwniczony. Zbudowany w technologii tradycyjnej – ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej, stropy drewniane. Funkcja budynku – mieszkalna z funkcją usługową w parterze budynku.

Lokale, których dotyczy przebudowa- nr 3 oraz lokal usługowy dostępny z zewnątrz budynku znajdują się na parterze budynku.

Przedmiotowe lokale wyposażone są w instalacje: gazową, wodno- kanalizacyjną oraz elektroenergetyczną. Pion gazowy zlokalizowany jest przy wejściu do lokalu mieszkalnego od strony klatki schodowej- oznaczono w części graficznej projektu.

1.3 OBSZAR ODDZIAŁYWANIA

Obszar oddziaływania nie wykracza poza działkę nr 22/1, obręb 3090, na której usytuowany jest budynek będący tematem opracowania. Określono na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z uwzględnieniem §237 i §271.

1.4 OPIS PROJEKTOWANYCH ROZWIĄZAŃ MATERIAŁOWYCH

• Ściany:

- lekkie: gipsowo- kartonowe na ruszcie stalowym 50/75mm. W grubości rusztu wełna mineralna szklana lub skalna. Od strony łazienki 2x1,25cm płyta gipsowo- kartonowa do pomieszczeń mokrych, od strony kuchni 1,25cm płyta gipsowo- kartonowa+ płyta OSB 1,2cm.
- zamurowania ścian istniejących- cegła ceramiczna pełna
- widoczne wykwyty grzyba na ścianach; oczyścić zagrzybienia, w razie konieczności skuć tynk, użyć środek grzybobójczy oraz środek zabezpieczający przed odnowieniem się grzyba.

• Stropy:

W obrębie projektowanego pomieszczenia łazienki, kuchni oraz przedpokoju zakłada się usunięcie warstw wykończeniowych podłóg wraz z usunięciem warstwy polepy. Belki/legary należy zaimpregnować ogniochronnie do stopnia niezapalności oraz przeciw korozji biologicznej, ułożyć folię PEx2, a przestrzeń między istniejącymi belkami wypełnić wełną mineralną półtwardą gr. min. 10cm. Dokonać reprofilacji belek poprzez obustronne przykręcenie desek min.40mmx60mm w celu uzyskania jednakowego poziomu posadzki. Wykładzinę PCV oraz terakotę układać na podłożu z ogniochronnych płyt gipsowo-włóknowych jako element jastrychowy 2x10mm oraz płycie OSB min.22mm. W przypadku stropu Kleina dokonać reprofilacji legarów. Wierzchnią warstwę podłogi układać na płycie OSB min.22mm.

Stropy należy doprowadzić do odporności ogniowej przegrody REI30.

• Izolacje przeciwwilgociowe:

W pomieszczeniach mokrych podłogę zaimpregnować folią budowlaną w płynie i zastosować taśmy uszczelniające na styku ściany z podłogą.

WYKOŃCZENIA

WYKOŃCZENIE ŚCIAN:

a) przedpokój, pokoje

- tynk cementowo-wapienny kat. III szpachlowany gładzią gipsową;
- malowanie farbą emulsyjną białą;
- styk sufitu i ścian wykończony akrylem.

b) kuchnia:

- tynk cementowo-wapienny kat. III szpachlowany gładzią gipsową;
- malowanie farbą emulsyjną białą;
- styk sufitu i ścian wykończony akrylem;
- pas roboczy z glazury o wysokości 60-75 cm z wyprowadzeniem na boki ścian min 60 cm, umieszczony na wysokości 80 cm od wykończonej posadzki, z glazury ściennej o odporności na płamienie w klasie 1-3. Wykończenia narożników pionowych glazury z listwy wykończeniowej PCV; górne zakończenie glazury z zaprawy tynkarskiej pomalowanej na kolor biały. Kolorystyka glazury kolory jasne pastelowe, fugi białe (do uzgodnienia z Zamawiającym), listwy wykończeniowe PCV w kolorze glazury , szerokość spoin do 2 mm.

c) łazienka:

- tynk cementowo-wapienny kat. III szpachlowany gładzią gipsową powyżej glazury;
- malowanie farbą emulsyjną białą;
- do wysokości 2,0 m glazura ścienna o odporności na płamienie w klasie 1-3, wraz z izolacją przeciwwilgociową na ścianach w obrębie wanny lub natrysku, pozostałe ściany ponad glazurą malowane farbą emulsyjną. Wykończenia narożników pionowych glazury z listwy wykończeniowej PCV; górne zakończenie glazury z zaprawy tynkarskiej pomalowanej na kolor biały; kolorystyka glazury kolory jasne pastelowe, fugi białe, listwy wykończeniowe PCV w kolorze glazury, szerokość spoin do 2 mm wykończenia narożników pionowych wewnętrznych glazury i połączeń ścian z podłogą silikon w kolorze fugi.

WYKOŃCZENIE SUFITÓW:

- tynk cementowo-wapienny kat. III szpachlowany gładzią gipsową;
- malowanie farbą emulsyjną białą.

W pomieszczeniu poddanym przebudowie (przedpokój, łazienka, kuchnia) sufit zabezpieczy płytami gipsowo-włóknowymi 2x12,5mm na kontrłatach 60x40mm- celem doprowadzenia stropów do odporności ogniowej REI30.

WYKOŃCZENIE PODŁÓG:

a) pokoje:

- wykładzina PCV elastyczna, rulonowa, heterogeniczna, grubość całkowita min. 2 mm, grubość warstwy użytkowej min. 0,5 mm, minimalne klasy użytkowe - 23 dla pomieszczeń mieszkalnych, ciężar min. 2,0 kg/m², spawana, klejona całopowierzchniowo na istniejącym podłożu. W razie konieczności równanie podłogi płytą OSB-3 min 22mm. Faktura oraz kolorystyka wykładziny, listew przypodłogowych oraz spawu do uzgodnienia z Zamawiającym;
- listwy przypodłogowe PCV (twarde).

b) przedpokój, kuchnia:

- wykładzina PCV elastyczna, rulonowa, heterogeniczna, grubość całkowita min. 2 mm, grubość warstwy użytkowej min. 0,5 mm, minimalne klasy użytkowe - 23 dla pomieszczeń mieszkalnych, ciężar min. 2,0 kg/m², spawana, klejona całopowierzchniowo, na podłożu z płyt gipsowo-włóknowych w formie suchego jastrychu 2x10mm oraz płycie OSB 22mm. Stropy należy doprowadzić do odporności ogniowej przegrody EI30.
- listwy przypodłogowe PCV (twarde).

c) łazienka:

- na całej powierzchni łazienki terakota bez cokołów, o klasie twardości minimum 5 wg skali Mohsa, ścieralności Klasy IV-V i nasiąkliwości E 3-6%, odporność na płamienie 3-4, antypoślizgowość min R9, kolorystyka terakoty i fugi do uzgodnienia z Zamawiającym,

na podłożu z płyt gipsowo-włóknowych w formie suchego jastrychu gr. 2x10 mm oraz płycie OSB 22mm. W przypadku stropu ciężkiego Kleina w parterze budynku zastosować OSB 22mm.

- aluminiowa listwa progowa na połączeniu terakoty z wykładziną lub panelami.

STOLARKA OKIENNA:

Stan techniczny istniejącej stolarki okiennej nie pozwala na jej pozostawienie. Parapety wewnętrzne i zewnętrzne do demontażu i wymiany wg wytycznych:

- parapety wewnętrzne: laminowane w kolorze białym, gr. min. 2,5cm
- Parapety zewnętrzne: z blachy tytanowo- cynkowej gr. 0,7mm

Należy zamontować nową stolarkę okienną wg wytycznych:

- okna z PCV 5- komorowego wzmocnionego kształtownikami ze stali ocynkowanej, z funkcją rozszczelniania, z okuciami obwiedniowymi, z okapnikiem rynnowym, malowana fabrycznie na biało, współczynnik przenikania ciepła dla szyb $\leq 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$
- wszystkie skrzydła okienne rozwierno (minimum 1 okno rozwierno- uchylne na 1 pomieszczenie)
- stolarkę okienną wyposażać w nawiewniki
- Na połączeniach ościeży z ościeżnicą zastosować listwy dylatacyjne

STOLARKA DRZWIOWA:

a) drzwi zewnętrzne do mieszkania:

Stan techniczny istniejących drzwi wejściowych do mieszkania nie pozwala na ich pozostawienie.

Należy zamontować nowe drzwi zewnętrzne/ wg rys. branża architektura

Należy zamontować nową stolarkę drzwiową zewnętrzną wg. wytycznych:

- skrzydła płytowe płaskie wzmocnione ramiakiem i wkładką aluminiową lub stalowe ocynkowane płaskie, wypełnione materiałem izolacyjnym i wzmocnione elementami stalowymi, malowane lub w okleinie drewnopodobnej w kolorze zgodnym z pozostałą kolorystyką drzwi klatki schodowej
- 3 zawiasy regulowane, dwa zamki i wizjer
- numeracja na drzwiach wejściowych do mieszkań
- progi systemowe z max. wys. 2cm
- ościeżnice drzwi zewnętrznych z dostępem z terenu lub galerii należy montować z profili ciepłych

a) drzwi wewnętrzne:

Stan techniczny istniejących drzwi wewnętrznych nie pozwala na ich pozostawienie.

Należy zamontować nowe drzwi wewnętrzne/ wg rys. branża architektura i konstrukcja

Należy zamontować nową stolarkę drzwiową wewnętrzną wg. wytycznych:

- płytowe systemowe, szklone, malowane, białe, w drzwiach do łazienek kratki nawiewne lub otwory zaopatrzone w tuleje (o przekroju sumarycznym 220 cm² dla dopływu powietrza);
- ościeżnice regulowane z opaską z płyty MDF (w systemie z drzwiami płytowymi)

- odbojnice przy drzwiach otwieranych na ścianę; w drzwiach pokoi szczeliny wentylacyjne minimum 80 cm² górą lub dołem zgodnie z normą wentylacyjną;
- drzwi do łazienek z zamykaczami;
- wszelkie odstępstwa wynikające z układu pomieszczenia lub wyposażenia całego lokalu (np. skrzydła w okleinie drewnopodobnej), zamontowanie wcześniej innych drzwi podlegają każdorazowo uzgodnieniu z Zamawiającym).

1.5 ZAKRES ROBÓT Z CHARAKTERYSTYKĄ:

PRZEWIDYWANY ZAKRES ROBÓT:

Przewiduje się następujące etapy prac w zakresie ogólnobudowlanym:

- Demontaż podłogi pod projektowane pomieszczenie przedpokoju, łazienki oraz kuchni, usunięcie warstwy polepy.
- Belki należy zaimpregnować ogniochronnie do stopnia niezapalności i przeciw korozji biologicznej. Na ślepym pułapie ułożyć folię PEX2, owinać belki stropowe.
- Przestrzeń między istniejącymi belkami wypełnić wełną mineralną półtwardą gr. min. 10cm.
- Dokonać reprofilacji belek poprzez obustronne przykręcenie desek min.40mmx60mm w celu uzyskania jednakowego poziomu posadzki.
- Wykładzinę PCV oraz terakotę układać na podłożu z ogniochronnych płyt gipsowo-włóknowych w formie suchego jastrychu gr. 2x10mm oraz płycie OSB 22mm. W przypadku stropu Kleina dokonać reprofilacji legarów. Wierzchnią warstwę podłogi układać na płycie OSB min. 22mm. Stropy należy doprowadzić do odporności ogniowej przegrody REI30.
- Wykończenie podłogi listwami przypodłogowymi oraz listwami maskującymi.
- Demontaż obudowy ścian z płyt g-k w lokalu mieszkalnym.
- Demontaż drewnianego podestu na belkach stalowych w lokalu usługowym.
- Demontaż stolarki okiennej oraz drzwiowej.
- Demontaż okratowania w oknach w pom. 0.5
- Demontaż parapetów wewnętrznych oraz zewnętrznych.
- Demontaż istniejących okładzin w pom. 0.1 oraz 0.2- tapety oraz okładzin PCV.
- Demontaż istniejących urządzeń sanitarnych, włączników, gniazd, baterii, opraw oświetleniowych.
- Demontaż pieca kaflowego wraz z uzupełnieniem warstw podłogowych po jego demontażu.
- Widoczne wykwyty grzyba na ścianie oraz suficie; oczyścić, w razie potrzeby zbić tynk, użyć środka grzybobójczego oraz zabezpieczyć przed odnowieniem się grzyba.
- Demontaż instalacji elektrycznej.
- Demontaż instalacji gazowej.
- Wydzielenie z istniejącej przestrzeni kuchni pomieszczenia przedpokoju, łazienki oraz kuchni poprzez montaż lekkich ścianek działowych gipsowo- kartonowych na ruszcie stalowym 75mm. W grubości rusztu wełna mineralna szklana lub skalna. Od strony łazienki 2x1,25cm płyta gipsowo- kartonowa do pomieszczeń mokrych, od strony kuchni 1,25cm płyta gipsowo- kartonowa+ płyta OSB 1,2cm.
- Montaż wraz z obudową przewodów wentylacyjnych oraz powietrzno-spalinowego zgodnie z projektem branży sanitarnej.
- Montaż instalacji sanitarnej.
- Montaż instalacji elektrycznych*, gniazd, włączników oraz oświetlenia.
- Montaż instalacji gazowej.
- Montaż stolarki okiennej i drzwiowej.
- Obudowa nadproży okiennych płytą g-k w projektowanym pom. 0.5 (do poziomu górnej krawędzi okna)
- Zamurowanie drzwi wejściowych do projektowanego pomieszczenia 0.5

- Zamurowanie części ściany po otworze drzwiowym oraz wnęki okiennej w pom. 0.3
- Wykonanie nowych nadproży pod projektowane otwory drzwiowe- wg proj. branży konstrukcyjnej.
- Montaż parapetów wewnętrznych oraz zewnętrznych.
- W obrębie projektowanych pomieszczeń- przedpokoju, łazienki oraz kuchni sufit zabezpieczyć płytami gipsowo- włóknowymi 2x12,5mm na kontrłatach 60x40- celem zabezpieczenia stropów do odporności ogniowej REI30.
- Uzupelnienie ubytków w tynku do 50%.
- Przygotowanie podłoża pod malowanie, wykonanie powłok malarskich ścian oraz sufitów w obrębie projektowanych pomieszczeń.
- Wykonanie uszczelnień silikonem, wykończeń akrylem.
- w łazience wykonanie glazury na ścianach na do wysokości min. 2,0 m, wraz z izolacją przeciwwilgociową na ścianach w obrębie wanny lub natrysku, pozostałe ściany ponad glazurą malowane farbą emulsyjną.
- w kuchni wykonanie pasa roboczego z glazury o wysokości 60-75 cm z wyprowadzeniem na boki ścian min 60 cm, umieszczony na wysokości 80 cm od wykończonej posadzki, wykończenie narożników pionowych glazury 2 listwy wykończeniowej PCV; górne zakończenie glazury z zaprawy tynkarskiej pomalowanej na kolor biały, pozostałe ściany malowane farbą emulsyjną .
- montaż urządzeń sanitarnych.
- W obrębie projektowanego pomieszczenia 0.5 (pierwotnie lokal usługowy) zakłada się likwidację poziomu piwnicy (wycięcie belek stropowych z usunięciem z gniazd oraz zasypanie), wykonanie podłogi na gruncie wg warstw: wykładzina PCV 1cm, jastrych 6cm, izolacja przeciwwilgociowa, obrzutka cementowa 4cm, keramzyt 40cm, piach zwykły ok.30m³.
- Montaż schodów wewnętrznych w konstrukcji drewnianej w pom. 0.5

*Prace koordynować na każdym etapie z pracami instalacyjnymi, opisanymi szczegółowo w części projektu dot. branży sanitarnej i elektrycznej.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA:



POMIESZCZENIE 0.1/ KUCHNIA



POMIESZCZENIE 0.1/ KUCHNIA



POMIESZCZENIE 0.2/ POKÓJ



POMIESZCZENIE 0.2/ POKÓJ



POMIESZCZENIE U.1/ LOKAL USŁUGOWY



POMIESZCZENIE U.1/ LOKAL USŁUGOWY



POMIESZCZENIE U.1/ LOKAL USŁUGOWY



POMIESZCZENIE U.1/ LOKAL USŁUGOWY

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI:

STAN ISTNIEJĄCY:

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ- INWENTARYZACJA LOKAL MIESZKALNY		
NUMER POMIESZCZENIA	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA m ²
0.1	KUCHNIA	11,55
0.2	KUCHNIA	14,97

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA: 26,52m²

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ- INWENTARYZACJA LOKAL USŁUGOWY		
NUMER POMIESZCZENIA	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA m ²
U.1	LOKAL USŁUGOWY	15,61

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA: 15,61m²

STAN PROJEKTOWANY:

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ- PROJEKT		
NUMER POMIESZCZENIA	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA m ²
0.1	PRZEDPOKÓJ	3,40
0.2	ŁAZIENKA	3,07
0.3	KUCHNIA	4,45
0.4	POKÓJ	16,07
0.5	POKÓJ	15,61

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA: 42,60m²

1.5 OCHRONA PPOŻ

- Budynek niski zakwalifikowany do kategorii zagrożenia ludzi ZIV w klasie odporności pożarowej D.
- Klasy odporności pożarowej elementów budynku:
Ściana zewnętrzna: EI30, Stropy: REI30. Ściany wewnętrzne: bez wymagań.
- Wszystkie zastosowane elementy są niepalne lub niezapalne, a przez to są elementami nierozprzestrzeniającymi ognia.
- Przedmiotowe zamierzenie budowlane nie zmienia warunków ochrony przeciwpożarowej budynku.

OPRACOWAŁA:
mgr inż. arch. Żaneta Maślak
upr.bud.nr 21/ZPOIA/OKK/2017