

# **OPIS TECHNICZNY**

do projektu budowlanego:

**Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania lokali  
użytkowych na cele mieszkalne w budynku przy ulicy  
sejneńskiej 18 na działce nr 12092**

Inwestor:

**Zarząd Budynków Mieszkalnych  
w Suwałkach  
ul. Noniewicza 10  
16-400 Suwałki**

Wykonawca:

**Zakład Projektowo-Budowlany  
„BE EM WU” – WRZESIEŃ  
Ul. Olsztyńska 21/4  
11-500 Giżycko**

## 1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- zlecenie Inwestora,
- wizje lokalne, przeprowadzone na przełomie: lipiec, sierpień
- obowiązujące przepisy i normy
- aktualna mapa sytuacyjno- wysokościowa w skali 1:500

## 2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest przebudowa i zmiana sposobu użytkowania lokali użytkowych na cele mieszkalne, a przede wszystkim wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, rozbiórka istniejących trzonów piecowych i kuchennych.

## 3. DANE OGÓLNE

Przedmiotowy budynek jest usytuowany w miejscowości Suwałki. Obiekt nie jest podpiwniczony, posiada 3 kondygnacje (parter, piętro, drugie piętro, poddasze) . Budynek jest częściowo zamieszkały.

Planowana modernizacja przewiduje odnowienie istniejących pomieszczeń, wykonanie nowych lokali mieszkalnych, naprawę uszkodzonych elementów więzby dachowej, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, wykonania instalacji wod-kan, przyłącza energetycznego.

### Dane o powierzchni i kubaturze:

- |                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| ➤ powierzchnia zabudowy  | 1146.77m <sup>2</sup>  |
| ➤ powierzchnie użytkowa  | 1999.65 m <sup>2</sup> |
| ➤ powierzchnia całkowita | 3440.31 m <sup>2</sup> |
| ➤ kubatura całkowita     | 15590.8m <sup>3</sup>  |
| ➤ kubatura ogrzewana     | 12896.9m <sup>3</sup>  |

## 4. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

### 4.1. Fundamenty

Ławy fundamentowe wykonane z żelbetu.

### 4.2. Mury fundamentowe

Ściany fundamentowe murowane z kamienia o grubości 90cm.

#### 4.3. Konstrukcja ścian nośnych części naziemnej

Ściana nośna zewnętrzna składa się cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej, grubość ściany wynosi 85cm na parterze i 75cm na pierwszym i drugim piętrze, ściany nośne wewnętrzne wykonane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej, grubość ściany wynosi 70cm ( na poziomie wszystkich kondygnacji ).

#### 4.4. Konstrukcja dachu

Dach płatwiowo-kleszczowy. Niektóre elementy konstrukcyjne dachu (płatwie i krokwie) w złym stanie i podlegają wymianie. Pozostałe elementy dachu w dość dobrym stanie, wymagają odnowienia.

#### 4.6. Pokrycie dachu

Pokrycie dachu stanowi blacha powlekana płaska na rąbek stojący. Orynnowanie budynku kompletne.

#### 4.7. Nadproża

Wszystkie nadproża nad drzwiami i oknami są łukowe i wykonane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej.

#### 4.8. Stolarka otworowa

Trzy zewnętrzne otwory okienne na poziomie parteru są zamurowane, w pozostałej części budynku stolarka okienna drewniana jest w złym stanie, należy ją wymienić. Dwa otwory okienne na poziomie parteru zostały poszerzone i zamontowano w nich drzwi.

#### 4.9. Instalacje sanitarne

Budynek jest wyposażony w instalacje wody zimnej oraz kanalizację sanitarną.

## 5. ROBOTY ROZBIÓRKOWE

### 5.1. Otworki okienne i drzwiowe

Istniejące otworki drzwiowe zostaną przeprojektowane tak, aby ich szerokość w świetle muru wynosiła 110cm (drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych), bądź 90cm (drzwi wewnątrz mieszkań).

Istniejące otworki okienne pozostają bez zmian.

### 5.2. Stolarka okienna i drzwiowa

Całość stolarki otworowej w części projektowanej podlega wymianie, a w części zamieszkałej jedynie częściowo.

### 5.3. Trzony kuchenne i piecowe

Całość trzonów kuchennych i piecowych podlega rozebraniu.

### 5.4. Wspólne pomieszczenia sanitarne

Wszystkie wspólne pomieszczenia sanitarne znajdujące się w budynku należy rozebrać.

### 5.5. Kominy

W części projektowanej przewiduje się rozebranie kominów i wybudowanie nowych.

## 6. STAN PROJEKTOWANY-ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNO-MATERIAŁOWE

### 1. Nadproża

Istniejące nadproża okienne i drzwiowe, wykonane w postaci łuków ceglanych, pozostają bez zmian.

### 2. Strop

Konstrukcja istniejących stropów pozostaje bez zmian, należy je jednak docieplić warstwą styropianu (strop parteru i I piętra 4cm, strop II piętra 10cm). , wykończenie warstw podłogowych w poszczególnych pomieszczeniach przedstawiono w projekcie.

### 3. Ściany zewnętrzne.

Ściany zewnętrzne pozostają bez zmian, podlegają jedynie częściowemu odnowieniu.

### 4. Ściany działowe dobudowane

Ściany działowe gr. 10cm wykonać z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej, otynkowane dwustronnie tynkiem kategorii III grubości 1cm.

### 5. Konstrukcja więźby dachowej

Przekrycie budynku stanowi dach płatwiowo-kleszczowy, w którym należy wymienić elementy zniszczone oraz zbutwiałe deski jak i łąty na nowe.

Wymiary krokwi (90x230) pozostają bez zmian, należy jednak zagęścić ich rozstaw dwukrotnie (dokładna specyfikacja znajduje się w dokumentacji projektowej).

Projektuje się wymianę istniejących płatwi na nowe o wymiarach 140x190. Przewiduje się także wykonanie wzmocnień płatwi w postaci zastrzałów 140x140 oraz elementów wzmacniających 140x100 (dokładna specyfikacja znajduje się w dokumentacji projektowej).

Przewiduje się także zmianę deskowania z ażurowego na pełne, z desek o wymiarach 35x120.

Wszystkie elementy dachu muszą być wykonane z drewna klasy minimum C27.

### 6. Pokrycie dachu

Pokrycie dachu ulega zmianie, całość pokrycia dachu będzie wykonane z blachy powlekanej płaskiej na rąbek stojący.

Wszelkie obróbki blacharskie wykonać z blachy powlekanej płaskiej. Istniejące orynnowanie należy wymienić na rynny Ø150cm a rury spustowe Ø120cm, wykonane z blachy powlekanej.

### 7. Klatka schodowe

Istniejące klatki schodowe pozostają bez zmian, należy jedynie dokonać ich odnowienia.

### 8. Kominy

Kominy, które nie zostały wcześniej rozebrane należy przemurować główki kominowe cegłą klinkierową.

## 9. Elewacje

Elewacje pozostają bez zmian.

## 10. Wymiana stolarki otworowej

Całość istniejącej stolarki okiennej znajdującej się w lokalach mieszkalnych i na klatkach schodowych należy wymienić na nowe, wykonane w technologii PCV z zachowaniem istniejącego wyglądu zewnętrznego.

**Wszystkie okna powinny być wyposażone w nawiewniki higro sterowalne.**

Przewiduje się wymianę drzwi wejściowych do klatek schodowych na metalowe, przystosowane do instalacji domofonowej.

Podczas wymiany stolarki okiennej należy wstawić nowe parapety, zarówno wewnętrzne jak i zewnętrzne.

## 11. Elementy wykończenia wewnętrznego

Ściany i sufity mieszkań, korytarzy oraz klatek schodowych należy dwukrotnie pomalować farbą emulsyjną.

Tynki ścian łazienki, kuchni, korytarzy oraz klatek schodowych należy pomalować farbą olejną do wysokości 1,5 m.

## 7. INSTALACJE

**Instalacje sanitarne i elektryczne**, zostały opracowane odrębnie i stanowią integralną część projektu budowlanego.

**Instalacja ogrzewania budynku** – została opracowana odrębnie i stanowi integralną część projektu budowlanego.

## 8. OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA

### 8.1. Klasyfikacja budynku.

Budynek po dokonaniu przebudowy i zmianie sposobu użytkowania będzie w całości jako obiekt mieszkalny zaliczony do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV.

### 8.2. Wysokość budynku.

Obiekt ze względu na wysokość, która nie przekracza 4 kondygnacji nadziemnych zaliczony jest do budynków niskich.

### 8.3. Strefy pożarowe.

Dopuszczalna wielkość strefy pożarowej dla tego typu budynków wynosi 8000 m<sup>2</sup>, w związku z czym cały budynek mieści się w jednej strefie pożarowej.

### 8.4. Klasa odporności pożarowej.

Budynek powinien być wykonany w klasie „D” odporności pożarowej, tzn. że poszczególne elementy konstrukcyjne powinny być nie rozprzestrzeniające ognia, i posiadać następujące klasy odporności ogniowej :

- R 30 – główna konstrukcja nośna,
- REI 30 – strop,
- EI 30 – ściany zewnętrzne,
- R 30 – biegi i spoczniki schodów.

Projektowane elementy konstrukcyjne spełniają wymagania w zakresie rozprzestrzeniania ognia (drewniana konstrukcja dachu zostanie zabezpieczona środkiem ogniochronnym do granic niezapalności).

Wyjście z klatki schodowej na strych budynku będzie zamknięte drzwiami o klasie odporności ogniowej EI 30, wyposażonymi w urządzenie samozamykające.

### 8.5. Wymagania ewakuacyjne.

W projektowanej budynku zachowane są następujące parametry dróg ewakuacyjnych :

- dopuszczalna długość przejść ewakuacyjnych 40 m,
- dopuszczalna długość dojazdów ewakuacyjnych przy jednym dojeździe 60 m,

- szerokość biegów schodów 1,2 m,
- szerokość spoczników schodów 1,5 m,
- szerokość drzwi ewakuacyjnych co najmniej 0,9 m, a w przypadku drzwi prowadzących z klatki schodowej na zewnątrz budynku co najmniej 1,2 m,
- wysokość drzwi ewakuacyjnych co najmniej 2 m.

#### 8.6. Wymagania instalacyjne.

Budynek będzie wyposażony w instalację odgromową oraz w przeciwpożarowy wyłącznik prądu.

#### 8.7. Przygotowanie obiektu do działań ratowniczo-gaśniczych.

Do budynku zapewniony jest bezpośredni dojazd od ul. Sejneńskiej, spełniający wymagania dla dróg pożarowych.

Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru zapewnia miejska sieć wodociągowa z hydrantami nadziemnymi 80. Najbliższy hydrant znajduje się w odległości do 75 m od budynku.



## 9. UWAGI KOŃCOWE

W przypadku prowadzenia robót odkrywkowych i wystąpienia niezgodności z niniejszą dokumentacją, należy niezwłocznie powiadomić autora projektu, aby uzgodnić tok dalszego postępowania.

Wymiary podane w inwentaryzacji i projekcie należy zawsze konfrontować ze stanem rzeczywistym.

Możliwość wykorzystania materiałów i elementów konstrukcyjnych, pochodzących z rozbiórki może określić uprawniony kierownik budowy, zaś wykończeniowych kierownik budowy w uzgodnieniu z Inwestorem.

Całość robót należy wykonać zgodnie z projektem budowlanym oraz w zgodzie ze sztuką budowlaną i warunkami technicznymi wykonania robót.

Wykonał:  
  
**mgr inż. Maciej Wrzesień**  
upr. bud. nr SUW-57/86  
11-500 Giżycko, ul. Olsztyńska 21/4  
tel. 008 071 289

Giżycko, lipiec, 2008r.