

OPIS TECHNICZNY

A. CZĘŚĆ ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANA

1. Dane podstawowe

1.1. Inwestor:

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej - Rybnik
44-200 Rybnik
ul. Kościuszki 17

1.2. Adres obiektu budowlanego:

Budynek mieszkalny, wielorodzinny
44-200 Rybnik
ul. Piasta 19/5

1.2.1 Kategoria obiektu budowlanego

XIII

1.2.2 Jednostka ewidencyjna

247301_1 M. Rybnik

1.2.3 Obręb

247301_1.0089 Rybnik

1.2.4 Numery działek ewidencyjnych

725/90

1.3. Podstawa opracowania

- Umowa z inwestorem;
- Inwentaryzacja obiektu, wykonana przez "PROEKO" Pracownia Projektowa - stan IV kwartał 2018r.;
- Wizja lokalna;
- Uzgodnienia z inwestorem;
- Obowiązujące przepisy i normy branżowe;

1.4. Zakres opracowania

Opracowanie obejmuje prace projektowe dla zadania:

WYKONANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWO KOSZTORYSOWEJ MODERNIZACJI LOKALI WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU OGRZEWANIA Z WĘGLOWEGO NA GAZOWE, ETAŻOWE W MIESZKANIACH KOMUNALNYCH Z PODZIAŁEM NA ZADANIA.

ZADANIE 1 - j. w. - ul. PIASTA 19/5.

w następującym zakresie:

- a. prace wyburzeniowe i rozbiórkowe;
- b. prace renowacyjne i naprawcze;
- c. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w zakresie uzgodnionym z Inwestorem;
- d. prace wykończeniowe obejmujące wykonanie posadzek, wykończenia ścian i sufitów i pomieszczeń sanitarnych;

2. Opis stanu istniejącego

Stan istniejący określono na podstawie inwentaryzacji obiektu, wykonanej przez "PROEKO" Pracownia Projektowa - stan IV kwartał 2018r.

2.1. Stan istniejący, zagospodarowanie działki

Budynek mieszkalny w Rybniku - budynek trzykondygnacyjny, częściowo podpiwniczony. Orientacja budynku - wschód / zachód. Wejście główne do części mieszkalnej - elewacja wschodnia.

Konstrukcja:

Ściany: murowane z cegły pełnej o grubości dla ścian zewnętrznych:

- piwnice - 72cm;
- kondygnacje 0-2 - 55cm;
- poddasze - 44cm;

Wykończenie - tynk cementowo - wapienny, grubość 1,5 - 2,0cm.

Stropy:

- drewniane, odcinkowe, Kleina;

Schody:

- stalowe, stopnice drewniane;

Dach:

- drewniany, płatwiowo - krokwiowy jednospadzisty;

Stolarka zewnętrzna:

- drzwi wejściowe drewniane
- stolarka okienna - plastikowa, drewniana - skrzynkowa;

Obiekt powstał w okresie międzywojennym - lata dwudzieste ubiegłego wieku. Główne wejście do budynku zlokalizowano na wschodniej elewacji budynku.

2.2 Zapewnienie warunków do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne.

Budynek nie zapewnia osobom niepełnosprawnym niezbędnych warunków do korzystania z niego. Rozwiązanie tych problemów nie leży w zakresie tego opracowania.

2.3 Ocena stanu istniejącego obiektu.

Po dokonaniu inwentaryzacji i oględzin stanu istniejącego należy uznać stan obiektu za zadowalający. Przedmiotowe mieszkanie niezamieszkałe, z częściowym demontażem urządzeń i armatury. Wymaga gruntownego remontu;

Ściany zewnętrzne - nie dotyczy;

Ściany wewnętrzne - do remontu - wielowarstwowe malowanie, tapety, płyty GK;

Fundamenty - nie dotyczy;

Stropy - na stropach i poziomych elementach konstrukcji nie stwierdzono pęknięć, zarysowań, zawilgoceń lub znaczących ubytków tynku.

Dachy - nie dotyczy;

Kominy - murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej, tynkowane.

Przewody wentylacyjne ułożone w ścianach kominowych, część pomieszczeń wentylowana przez otwory w ścianie zewnętrznej. Dostęp do przewodów wg Opinii Kominarskiej;

Schody wewnętrzne - nie dotyczy;

Schody zewnętrzne - nie dotyczy;

Sufity - do remontu - wielowarstwowe malowanie, tapety, płyty GK;

Posadzki - parkiety, panele podłogowe, linoleum, płytki podłogowe - sfatygowane, wymagające wymiany;

Stolarka okienna - PCV w kolorze białym (RAL 9010), bez nawiewów, mikrouchyłków itp.;

Drzwi wewnętrzne - drewniane, do wymiany;

Parapety zewnętrzne - systemowe, blaszane lub plastikowe;

Parapety wewnętrzne - plastikowe;

Rynny i rury spustowe - - nie dotyczy;

Obróbki i opierzenia blacharskie - nie dotyczy;

Barierki i balustrady zewnętrzne - nie dotyczy;.

Balustrady wewnętrzne - nie dotyczy;

2.4 Wyposażenie instalacyjne obiektu

Obiekt zaopatrywany jest w wodę z sieci miejskiej, ścieki sanitarne odprowadzane są do miejskiej kanalizacji, wody deszczowe odprowadzane są do miejskiej kanalizacji deszczowej.

Ogrzewanie paliwem stałym - piece kaflowe.

Obiekt podłączony do sieci elektroenergetycznej i telefonicznej.

2.5. Bilans - powierzchni (stan istniejący)

Nr pom.	Funkcja	Pow.	Podłoga
1.01	Pokój	13,35m ²	Panele podłogowe
1.02	Kuchnia/ łazienka	23,05m ²	Panele podłogowe
1.03	Pokój	12,62m ²	Panele podłogowe

3. Prace remontowe / renowacyjne

3.1 Prace rozbiórkowe

3.1.1 Sufity

Pomieszczenia 1.06 - zdemontować płyty sztukaterii wraz z konstrukcją wsporczą i elementami drewnianymi;

3.1.2 Ściany

W pomieszczeniach usunąć tapety, pozostałości po płytkach ściennych.

3.1.3 Posadzki

Panele podłogowe zdemontować.

3.1.4 Wymiana stolarki okiennej

Stolarka okienna podlega wymianie. Zestawienie stolarki przedstawiono na rysunku A/K-04.

3.1.5 Wymiana stolarki drzwiowej

Drzwi wejściowe do mieszkania należy wymienić. Projektuje się drzwi antywłamaniowe, wyposażone w dwa zamki i wzornik. Drzwi wewnętrzne - drewniane, płycinowe. Zestawienie stolarki przedstawiono na rysunku A/K-04.

3.1.6 Piece kaflowe

Mieszkanie ogrzewane jest za pomocą pieców kaflowych. W wyniku prac modernizacyjnych piece zostaną rozebrane.

3.2 Prace renowacyjne

3.2.1 Sufity

Po demontażu elementów gipsowych należy powstałe ubytki, a także istniejące uszkodzenia uzupełnić masą szpachlową. Następnie powstałe naddatki zszlifować. Na tak przygotowanej powierzchni wykonać:

- dokładnego oczyszczenia i odpylenia powierzchni
- wykonaniem powłoki gruntującej
- wykonanie gładzi gipsowej

3.2.2 Ściany

Po demontażu elementów gipsowych, tapet, płytek ceramicznych należy powstałe ubytki, a także istniejące uszkodzenia uzupełnić masą szpachlową. Następnie powstałe naddatki zszlifować. Wnęki podokienne należy przemurować bloczkami betonu komórkowego, kotwionymi do istniejącej ściany.

Na tak przygotowanej powierzchni wykonać:

- dokładnego oczyszczenia i odpylenia powierzchni
- wykonaniem powłoki gruntującej
- wykonaniem tynków
- wykonanie gładzi gipsowej

3.2.3 Posadzki

Nowoprojektowane posadzki pokazano na rysunku AK-03. Zaprojektowano posadzki

z:

- a) płytek typu GRES - strefa wejściowa, komunikacja i kuchnia;
- b) płytek ceramicznych - łazienka;
- c) paneli podłogowych - pokoje;

Przed przystąpieniem do wykonywania warstw wykończeniowych należy wykonać:

Ad a)

- uzupełnienie ubytków;
- wykonanie poziomowania powierzchni przy pomocy wylewek samopoziomujących;
- gruntowanie podłoża;

Po wykonaniu prac renowacyjnych podłoża należy wykonać:

- wykonanie podłóg płytkami typu GRES;
- montaż listew narożnych zewnętrznych i wewnętrznych (fazowanie krawędzi wypukłych),
- wykonanie spoinowania.

Ad b)

- uzupełnienie ubytków;
- wykonanie poziomowania powierzchni przy pomocy wylewek samopoziomujących;
- gruntowanie podłoża;
- wykonanie izolacji przeciwwodnych i przeciwwilgociowych poprzez zastosowanie folii w płynie;

Po wykonaniu prac renowacyjnych podłoża należy wykonać:

- wykonanie podłóg płytkami ceramicznymi;
- montaż listew narożnych zewnętrznych i wewnętrznych (fazowanie krawędzi wypukłych);
- wykonanie spoinowania;

Ad c)

- uzupełnienie ubytków;
- wykonanie poziomowania powierzchni przy pomocy wylewek samopoziomujących;
- gruntowanie podłoża;

Po wykonaniu prac renowacyjnych podłoża należy wykonać:

- posadzek z paneli podłogowych wraz z warstwą izolacyjną;

- listew cokołowych PCV;
- montaż listew progowych/ łączeniowych;

Na rysunku pokazano początki i kierunki układania płytek i paneli. W przypadku łączenia ze sobą płytek i paneli należy zastosować systemowe profile łączeniowe.

3.2.4 Wymiana stolarki okiennej

Stolarka okienna podlega wymianie. Zestawienie stolarki przedstawiono na rysunku A/K-04.

Okna z kształtowników z wysokoudarowego PCW o pow. ponad 1.5m², U<1,1W/m²K. Po zamontowaniu stolarki wykonać podokienniki i parapety zewnętrzne, stalowe.

3.2.5 Wymiana stolarki drzwiowej

Drzwi wejściowe do mieszkania należy wymienić. Projektuje się drzwi antywłamaniowe, wyposażone w dwa zamki i wziernik. Drzwi wewnętrzne - drewniane, płycinowe, szklone. Zestawienie stolarki przedstawiono na rysunku A/K-04.

3.3 Prace wykończeniowe

3.3.1 Malowanie

Po zakończeniu prac renowacyjnych, przygotowane powierzchnie ścian i sufitów

należy pomalować farbami akrylowymi lub lateksowymi, wg decyzji Inwestora. Zalecana jest kolorystyka pastelowa, w miarę neutralna. Nie determinująca przyszłego wyposażenia wnętrza.

3.3.2 Glazura ścienna

W łazienkach płytkowanie wykonać do poziomu sufitu. W kuchni płytki wykleić jako pas pomiędzy blatem a szafkami. Kolorystyka w gestii Inwestora.

3.3.3 Płytki typu GRES

Kolorystyka i rozmiar w gestii Inwestora. Zaleca się jednak stosowanie jednego rodzaju płytek dla całego, zdefiniowanego wnętrza.

4. Bilans - powierzchni (stan projektowany)

Nr pom.	Funkcja	Pow.	Podłoga
1.01	Łazienka	4,17m ²	Płytki
1.02	Kuchnia	4,54m ²	Płytki GRES
1.03	Przedpokój	4,01m ²	Panele podłogowe / Płytki GRES
1.04	Pokój	22,86m ²	Panele podłogowe / Płytki GRES

"Wykonanie dokumentacji projektowo kosztorysowej modernizacji lokali wraz ze zmianą sposobu ogrzewania z węglowego na gazowe, etażowe w mieszkaniach komunalnych z podziałem na zadania."

Zadanie 1 - j. w. - ul. Piasta 19/5

1.04	Pokój	9,69m ²	Panele podłogowe
Σ		<u>45,27m²</u>	

5. Wentylacja i przewody spalinowe

Ze względu na wykazaną w Opinii Kominarskiej zupełną nieprzydatnością istniejących kanałów kominowych, projektuje się autonomiczną wentylację grawitacyjną dla pomieszczeń łazienki i kuchni. Wentylację grawitacyjną wykonać z rur stalowych, izolowanych Ø160, z kratkami wentylacyjnymi o powierzchni min. 200cm². Wentylacja i przewody spalinowe dla pomieszczenia kotła gazowego została pokazana w projekcie wewnętrznej instalacji gazu.

Przewody będą prowadzone po elewacji północnej budynku, w przestrzeni podwórka. Przebieg przewodów pokazano na rysunku AK-05.