

OPIS TECHNICZNY
do projektu architektoniczno – budowlanego
przebudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego
wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-180
przy ul. Sejneńskiej 22 w Suwałkach.
(ARCHITEKTURA I KONSTRUKCJA)

I. Podstawa opracowania.

- Zlecenie Inwestora;
- Program funkcjonalno-użytkowy;
- Ustalenia z Inwestorem;
- Inwentaryzacja dla celów projektowych;
- Archiwalna dokumentacja obiektu przekazana przez Inwestora: „Projekt budowlany przebudowy budynku mieszkalnego przy ul. Sejneńskiej 22 w Suwałkach (wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-180) na lokale socjalne” z 2014r, zatwierdzony decyzją Prezydenta Miasta Suwałk nr 57/2015.;
- Uchwała Nr XIV/129/2011 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 października 2011r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieście - Wschód w Suwałkach;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane;
- Zalecenia konserwatorskie dotyczące przebudowy budynku mieszkalnego przy ul. Sejneńskiej 22 w Suwałkach.

II. Cel i zakres opracowania.

Zakresem opracowania objęty jest budynek mieszkalny, wielorodzinny, położony przy ul. Sejneńskiej 22 w Suwałkach.

Celem opracowania jest przebudowa istniejącego obiektu, pod kątem wydzielenia 42 lokali mieszkalnych.

III. Opis stanu istniejącego.

Budynek położony jest w Suwałkach przy ul. Sejneńskiej 22.
Budynek 3 - kondygnacyjny, niepodpiwniczony z poddaszem nieużytkowym. Obiekt pierwotnie był budynkiem koszarowym, natomiast po przebudowie wykonanej w latach 60 – tych XX wieku pełni funkcję budynku mieszkalnego, wielorodzinnego i jest administrowany przez Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach.

Obecnie w budynku znajduje się 47 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal użytkowy – sklep.

Budynek jest wpisany do rejestru zabytków województwa podlaskiego pod nr rejestru A-180.

Ściany konstrukcyjne budynku murowane z cegły ceramicznej pełnej. Stropy na belkach stalowych, drewniane oraz ceglane – odcinkowe i Kleina, w poprzecznym układzie konstrukcyjnym.

Dach wielospadowy w konstrukcji drewnianej, kryty blacha stalową.

Budynek ogrzewany piecami na paliwo stałe, w kuchniach trzony kuchenne na paliwo stałe.

IV. Założenia projektowe.

Opracowanie projektowe – zgodnie z wytycznymi Zamawiającego (Gmina Miasto Suwałki -Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach) i zaleceniami konserwatorskimi przewiduje:

- zachowanie wyglądu zewnętrznego budynku;
- pozostawienie dwóch skrajnych klatek schodowych i klatki schodowej środkowej;
- przebudowę układu wewnętrznego pod kątem utworzenia 42 lokali mieszkalnych (po 14 lokali na każdej kondygnacji);
- zachowanie istniejących wejść głównych do budynku;
- wydzielenia na parterze jednego pomieszczenia gospodarczego i trzech pom. technicznych (c.o., wodomierza i pom. teletechnicznego);
- wyburzenie istniejących pieców i trzonów kuchennych;
- oddzielenie poddasza nieużytkowego (strychu) od części mieszkalnej drzwiami p.poż. EI15;

V. Podstawowe dane liczbowe projektowanej przebudowy.

1. Podstawowe parametry.

• szerokość budynku	16,20m
• długość budynku	76,18m
• wysokość budynku	15,08m
• kubatura	15144,20m ³
• pow. zabudowy	1134,40m ²
• pow. użytkowa	2381,44m ²
- parter	795,22m ²
- 1 piętro	793,11m ²
- 2 piętro	793,11m ²

2. Podstawowe zestawienie powierzchni użytkowej (w świetle ścian wykończonych).

<u>PARTER</u>	<u>795,22m²</u>
• lokale mieszkalne	630,98m ²
• klatki schodowe i komunikacja wew. ogólna	131,06m ²
- przedsionek i klatka schodowa nr 1	16,26m ²
- przedsionek nr 2	13,25m ²
- klatka schodowa nr 2	13,00m ²
- przedsionek i klatka schodowa nr 3	16,26m ²
- kom. wew. nr 1	17,15m ²
- kom. wew. nr 2	37,99m ²
- kom. wew. nr 3	17,15m ²

- pomieszczenia techniczne i gospodarcze 33,18m²
 - pom. wodomierza 12,02m²
 - pom. c.o. 12,54m²
 - pom. gospodarcze (porządkowe) 4,31m²
 - pom. teletechniczne 4,31m²

1 PIĘTRO **793,11m²**

- lokale mieszkalne 660,38m²
- klatki schodowe i komunikacja wew. ogólna 132,73m²
 - klatka schodowa nr 1 26,07m²
 - klatka schodowa nr 2 13,00m²
 - klatka schodowa nr 3 26,07m²
 - kom. wew. nr 1 17,15m²
 - kom. wew. nr 2 33,29m²
 - kom. wew. nr 3 17,15m²

2 PIĘTRO **793,11m²**

- lokale mieszkalne 660,38m²
- klatki schodowe i komunikacja wew. ogólna 132,73m²
 - klatka schodowa nr 1 26,07m²
 - klatka schodowa nr 2 13,00m²
 - klatka schodowa nr 3 26,07m²
 - kom. wew. nr 1 17,15m²
 - kom. wew. nr 2 33,29m²
 - kom. wew. nr 3 17,15m²

3. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (w świetle ścian wykończonych).

LOKALE MIESZKALNE **1951,74m²**

- parter 630,98m²
- 1 piętro 660,38m²
- 2 piętro 660,38m²

4. Ilość lokali mieszkalnych.

- parter - 14 szt.
 - mieszkania 1 – pokojowe 4 szt.
 - mieszkania 2 – pokojowe 7 szt.
 - mieszkania 3 – pokojowe 3 szt.
- 1 piętro - 14 szt.
 - mieszkania 1 – pokojowe 4 szt.
 - mieszkania 2 – pokojowe 5 szt.
 - mieszkania 3 – pokojowe 5 szt.

	Oznaczenie mieszkania	Powierzchnia pomieszczeń (m²) (w stanie wykończonym)							Powierzchnia (m²)	
		przed-pokój	łazienka	kuchnia	aneks kuchenny	pokój nr 1	pokój nr 2	pokój nr 3	użytkowa	mieszkalna
klatka nr 1	M nr 9/1-pok.	3,36	3,78	6,90	-	16,08	-	-	30,12	16,08
	M nr 10/3-pok.	12,94	4,25	11,53	-	16,45	11,91	14,57	71,65	42,93
	M nr 11/2-pok.	6,19	4,03	6,00	-	16,12	9,55	-	41,89	25,67
	M nr 12/2-pok.	3,70	3,77	-	4,28	16,48	8,70	-	36,93	25,18
klatka nr 2	M nr 25/3-pok.	9,12	3,77	7,97	-	16,12	8,27	9,49	54,74	33,88
	M nr 26/3-pok.	10,47	4,25	12,21	-	16,28	13,73	14,66	71,60	44,67
	M nr 27/1-pok.	3,12	3,78	6,22	-	16,19	-	-	29,31	16,19
	M nr 28/1-pok.	3,31	3,73	8,36	-	16,38	-	-	31,78	16,38
	M nr 29/3-pok.	12,97	4,25	11,53	-	16,45	11,95	12,68	69,83	41,08
	M nr 30/2-pok.	6,19	4,05	6,00	-	16,12	9,58	-	41,94	25,70
klatka nr 3	M nr 39/2-pok.	3,70	3,77	-	4,28	16,48	8,70	-	36,93	25,18
	M nr 40/2-pok.	6,19	4,03	6,00	-	16,12	9,55	-	41,89	25,67
	M nr 41/3-pok.	12,94	4,25	11,53	-	16,45	11,91	14,57	71,65	42,93
	M nr 42/1-pok.	3,36	3,78	6,90	-	16,08	-	-	30,12	16,08
					RAZEM			660,38	397,62	

VI. Opis robót budowlano-montażowych.

1. Fundamenty.

Istniejące fundamenty betonowe oraz murowane – do pozostawienia – poza zakresem opracowania projektowego.

2. Ściany zewnętrzne.

Istniejące ściany zewnętrzne o grubości od ok. 74 do 85 cm murowane z cegły z zewnętrzną warstwą cokołową z ciosów kamiennych. Powyżej cokołu ściany zewnętrzne z licem z cegły elewacyjnej piaskowo-żółtej.

Elewacje charakteryzują się bogatym detalem architektonicznym wykonanym z cegły licowej w stylu określanym jako rusko-bizantyjski.

Opracowanie projektowe zakłada odtworzenie zamurowanych otworów okiennych na kondygnacji parteru w elewacjach szczytowych. Ponadto przewiduje się wykonanie (zamurowanie) partii podokiennej po demontażu drzwi zewnętrznych do lokalu użytkowego i wykonaniu w tym miejscu okna w elewacji północnej od strony ul. Sejneńskiej.

Opracowanie projektowe przewiduje usunięcie oraz oczyszczenie cokołu i elewacji ceglanych z mchów, glonów i porostów, a także zanieczyszczeń, nawarstwień, wtórnych zapraw cementowych, wykwitów, plam zasoleniowych i innych substancji chemicznych z zanieczyszczeń atmosferycznych.

Czyszczenie należy wykonać przy pomocy pary wodnej i wody pod zwiększonym, odpowiednio dobieranym na poszczególnych fragmentach ciśnieniem, agregatem wysokociśnieniowym oraz metodami mechanicznymi. W przypadku bardzo opornych zabrudzeń, których nie można usunąć strumieniem wody, dopuszcza się czyszczenie metodą strumieniowo-ścieralną (mikropiaskarką) np. tzw. metodą Josa – czyszczenie lica strumieniowym ciśnieniem wody z dodatkiem specjalnie preparowanego kruszywa korborundowego z zastosowaniem wirującej dyszy.

Luźne fragmenty wątków ceglanych należy przemurować przy zastosowaniu cegły pełnej o wymiarach i podobnych właściwościach fizycznych oraz kolorystycznych spieku jak w ceglach oryginalnych z zastosowaniem zaprawy wapienno-trasowej.

Naprawę oraz wzmocnienie zniszczonych fragmentów detali architektonicznych: gzymsów cokołowych, kordonowych, koronujących elewację, parapetowych należy wykonać z cegły pełnej i kształtek ceramicznych o wymiarach i podobnych właściwościach fizycznych oraz kolorystycznych spieku jak w elementach oryginalnych.

Drobne ubytki i uszkodzenia w ceglach należy uzupełnić zaprawą wapienno-trasową barwioną w masie w kolorze cegły licowej. Wypełnienie drobnych szczelin i zespolenie niewielkich pęknięć należy wykonać metodą iniekcji – wypełnienie zaprawami wapienno-trasowymi.

Spękania i rysy szerokości ponad 5 mm należy naprawić poprzez przemurowanie fragmentów wykorzystując takie same cegły i zaprawę jak w murze pierwotnym.

Partie muru porażone czynnikami biologicznymi oraz miejsca sprzyjające ich występowaniu należy zabezpieczyć poprzez impregnację środkami grzybobójczymi wg rozwiązań typowych wybranego producenta.

Istniejące tynki wewnętrzne do skucia.

Ściany zewnętrzne w lokalach mieszkalnych należy ocieplić od wewnątrz styropianem gr. 10 cm + tynk na siatce wg rozwiązań systemowych

Tzw. glify okien (boki i góra) w lokalach mieszkalnych od wewnątrz należy ocieplić styropianem gr. 6 cm + tynk na siatce wg rozwiązań systemowych.

3. Ściany wewnętrzne konstrukcyjne.

Istniejące ściany wewnętrzne konstrukcyjne są murowane z cegły grubości 38 i 74 cm.

Opracowanie projektowe, w celu dostosowania do nowego podziału wnętrza, przewiduje częściowe wyburzenie istniejących fragmentów ścian.

Projektowane uzupełnienia i zamurowania z cegły ceramicznej pełnej drobnowymiarowej, nowe ściany grubości 25 cm – z cegły ceramicznej.

Istniejące ściany wewnętrzne gr. 38 cm i projektowane ściany gr. 25 cm oddzielające korytarze od lokali mieszkalnych należy ocieplić styropianem gr. 2cm + 2 x płyta GKF na ruszcie systemowym drewnianym wg rozwiązań typowych wybranego producenta.

Istniejące tynki wewnętrzne do skucia.

4. Ściany wewnętrzne działowe.

Ze względu na nowy układ pomieszczeń i stan techniczny wszystkie istniejące ściany działowe przeznaczone są do wyburzenia.

Ze względu na czytelność rysunków rzutów kondygnacji, na w/w rysunkach nie przedstawiono graficznie projektowanych wyburzeń ścian działowych.

Projektowane ściany działowe należy wykonać jako gipsowo-kartonowe na stelażu systemowym z wewnętrznym wkładem izolacyjnym z wełny mineralnej:

- ściany pomiędzy lokalami mieszkalnymi, a także między lokalami mieszkalnymi i komunikacją wewnętrzną ogólną – grubości 20,5 cm wykończone obustronnie podwójną płytą GKF – klasa odporności ogniowej EI30, z wewnętrznym wkładem izolującym z wełny mineralnej gr. 15 cm;
- ściany pomiędzy pomieszczeniami w jednym lokalu mieszkalnym, – grubości 7,5 cm wykończone obustronnie pojedynczą płytą GKF, z wewnętrznym wkładem izolującym z wełny mineralnej gr. 5 cm.

Uwaga! W kuchniach i łazienkach należy zamontować płyty gips.- kartonowe w wersji wodoodpornej.

Szachty instalacyjne tzw. mieszkaniowe węzły ciepłej wody, (40 x 140 cm) należy obudować ścianką gipsowo – kartonową gr. 7,5 cm.

5. Nadproża.

Nad projektowanymi otworami w ścianach istniejących zaprojektowano nadproża z belek stalowych, o przekroju dwuteowym z profili HEB, oraz IN. Belki ze stali St3S. Belki należy osadzać w wykonanych bruzdach w ścianach po obu stronach planowanego otworu przed jego wykonaniem i łączyć wzajemnie śrubami M12.

Nadproża z belek stalowych należy również wykonywać nad otworami w projektowanych zamurowaniach oraz obmurowaniach projektowanych kanałów wentylacyjnych z pustaków ceramicznych..

6. Klatki schodowe i komunikacja wewnętrzna, balustrady.

Istniejące klatki schodowe przeznacza się do pozostawienia.

Istniejące widoczne (odkryte) belki stalowe schodów w klatce nr 1 i nr 3 należy zabezpieczyć farbą ogniochronną lub tynkiem na siatce do klasy odporności ogniowej R30.

Opracowanie projektowe przewiduje na klatkach schodowych i ciągach komunikacji wewnętrznej skucie istniejących posadzek oraz wykonanie nowych z gresu antypoślizgowego kl. R9.

Ze względu na podniesienie poziomu parteru o 10 cm i poziomu 1 i 2 piętra o 9 cm na stopniach schodowych i spocznikach należy wykonać nadlewki betonowe korygujące wysokość stopni i poziom spoczników. Max. wysokość stopni nie może być większa od 17,5 cm.

Zgodnie z postanowieniem Podlaskiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Białymstoku z dn. 19 grudnia 2014r. (pismo znak: WZ.5595.61.2014.RW) należy zachować istniejące gabaryty klatki schodowej nr 2 (tzw. środkowej) tj. szerokość użytkowa biegów schodowych nie może być mniejsza od 1,01m, a szerokość spoczników ma wynosić od 1,13 do 1,31m.

Istniejące balustrady należy wzmocnić, uzupełnić ubytki, oczyścić, zabezpieczyć antykorozyjnie oraz podwyższyć do wysokości 1,1 m poprzez dodanie drewnianego pochwyty.

Pochwyty drewniane mocować do ist. balustrad poprzez dospawane płaskowniki stalowe.

7. Posadzka na gruncie.

Ze względu na stan techniczny istniejącą posadzkę na gruncie przeznacza się do demontażu. Projektowana posadzka betonowa.

Projekt – ze względu na fakt, że istniejący poziom posadzki jest niższy od przyległego terenu przy wejściach do budynku o ok. 10cm – przewiduje zmianę posadowienia parteru (projektowany ppp 169.04 m n.p.m.)

Ze względu na wymianę posadzki oraz brak poziomej izolacji przeciwwodnej na ścianach zaleca się wykonanie zabezpieczenia przeciwwilgociowego ścian zewnętrznych i wewnętrznych systemowymi preparatami uszczelniającymi przeznaczonymi do renowacji zasolonych murów:

- impregnat przekształcający szkodliwe sole budowlane rozpuszczalne w wodzie (chlorki, siarczany) w sole nierozpuszczalne lub trudnorozpuszczalne w wodzie,
- mineralny tynk renowacyjny (dyfuzyjna wyprawa tynkarska osuszająca wilgotne i zasolone mury, przeznaczona do stosowania na zewnątrz i wewnątrz budynków).

8. Stropy.

Istniejące stropy na belkach stalowych, drewniane, ceglane odcinkowe oraz Kleina do pozostawienia.

Opracowanie projektowe przewiduje wymianę dwóch stropów nad parterem w pomieszczeniach przy klatkach schodowych bocznych (nad pokojem nr 1 w mieszkaniu ozn. M. nr 4/I i pokojem nr 1 w mieszkaniu ozn. M. nr 31/5). Projektuje się stropy w postaci monolitycznych płyt żelbetowych na belkach stalowych. Płyty żelbetowe gr. 10cm z betonu C16/20 (B20) zbrojonego jednokierunkowo stalą A-0 (St0S). Płyty oparte na dolnych pasach belek stalowych. Belki stalowe o przekroju dwuteowym IPE 180 ze stali St3S, jednoprzęsłowe, oparte na istniejących ścianach w wykutych gniazdach. Przed wykonaniem

stropu zaleca się dokładne oględziny istniejących belek stalowych. W przypadku stwierdzenia ich dobrego stanu oraz profilu nie mniejszego niż I180 można projektowane płyty żelbetowe wykonać na istniejących belkach, po odpowiedniej modyfikacji zbrojenia płyt.

Istniejące i projektowane odkryte belki stalowe należy zabezpieczyć farbą ogniochronną lub tynkiem na siatce do klasy odporności ogniowej R30.

Opracowanie projektowe przewiduje wykonanie na istniejących stropach posadzek cementowych zbrojonych siatką.

Stropy od spodu zostaną zabezpieczone – ocieplone warstwą wełny mineralnej ułożonej na suficie podwieszonym z płyt gipsowo-kartonowych (GKF). Mocowanie sufitu wg rozwiązań systemowych wybranego producenta.

Uwaga! – wełnę mineralną należy odizolować od płyt gipsowo – kartonowych folią (paroizolacją)

Uwaga! W kuchniach i łazienkach należy zamontować płyty gips.- kartonowe w wersji wodoodpornej.

Projektowana wysokość pomieszczeń – min. 2,50 m w świetle wykończenia.

9. Kominy wentylacyjne.

Ze względu na stan techniczny istniejących kanałów, nienormatywny układ oraz podłączenia do nich trzonów i pieców opracowanie projektowe nie przewiduje ich wykorzystania.

Istniejące kominy ponad połacią dachu przeznaczone są do rozbiórki.

Projektowane kanały wentylacyjne – z ceramicznych pustaków wentylacyjnych 20x20 cm. Pustaki ceramiczne zlokalizowane w ścianach poprzecznych należy obmurować cegłą ceramiczną pełną o grubości 25cm, obmurowanie to będzie stanowiło równocześnie oparcie dla istniejących stropów.

W mieszkaniach ozn. M.nr 1/I, M.nr 5/II, M. nr 9/II, M. nr 34/I, M. nr 38/II i M. nr 42/II należy wykonać tzw. sięgacze wentylacyjne z blachy stalowej ocynkowanej i obudowane płytą GKF. W wyżej wymienionych lokalach mieszkalnych projektowane pionowe kanały wentylacji sanitarnej należy obudować płytą g.-k. wodoodporną wg wytycznych i rozwiązań systemowych wybranego producenta.

Kanały wentylacyjne, w przestrzeni poddasza nieużytkowego (strychu) należy obmurować – do połaci dachu – cegłą gr. 12cm i ocieplić wełną mineralną twardą gr. 10,0cm + tynk na siatce wg. rozwiązań systemowych.

Ponad dachem kanały obmurowane cegłą elewacyjną w kolorze piaskowo-żółtym i zabezpieczone od góry tzw. „czapką” betonową.

Kanały wentylacyjne pod czapka betonową należy otworzyć na przestrzał i zabezpieczyć kratkami wentylacyjnymi lub siatką.

Kominy stabilizować poprzez mocowanie do krokwi drewnianych więźby dachowej dodatkowymi elementami drewnianymi lub stalowymi.

10. Dach.

Istniejąca konstrukcja dachu krokwiowo – płatwiowy z dwoma ściankami stolcowymi. Płatwie oparte na murowanych filarach lub murowanych wspornikach wyprowadzonych z murowanych kominów oraz dodatkowo na drewnianych słupkach w postaci skośnych zastrzałów opartych dołem na ścianach murowanych. Projekt przewiduje wzmocnienie istniejącej więźby dachowej i wykonanie pełnego deskowania. Wzmocnienie więźby należy

wykonać poprzez wstawienie dodatkowych krokwi pomiędzy krokwie istniejące, dostawienie dodatkowych słupków drewnianych oraz uzupełnienie brakujących podparć płatwi – słupków w postaci skośnych zastrzałów. Wszystkie nowoprojektowane elementy drewniane więźby dachowej z drewna klasy C18.

Podczas wykonywania robót należy dokonać szczegółowych oględzin istniejących elementów drewnianych i w miarę potrzeby wymienić na nowe.

Istniejąca blacha na połaci dachowej – do demontażu. Projektowane przykrycie z blachy stalowej powlekanej w kolorze zielonym układana na rąbek stojący. Kąt spadku dachu głównych połaci dachowych = $21,5^\circ$ (39,4%).

W połaci dachu należy zamontować systemowy wyłaz dachowy 86 x 86 cm.

Na dachu należy zamontować drabinki śniegowe wg rozwiązań systemowych wybranego producenta.

Na dachu należy zamontować ławy i stopnie kominiarskie ułatwiające dojścia do kominów – elementy i mocowanie wg rozwiązań systemowych wybranego producenta.

11. Stolarka okienna i drzwiowa.

Istniejąca stolarka okienna i drzwiowa zewnętrzna i wewnętrzna – do demontażu.

Opracowanie projektowe przewiduje zamontowanie okien w konstrukcji PCV wyposażonych w nawietrzaki higrosterowane.

Okna będą odtwarzać pierwotny wzór poprzez zastosowanie:

- dwóch symetrycznych skrzydeł;
- tzw. „lufcika” z górnym łukiem;
- podziału skrzydeł tzw. „szprosami”.

Projektowana stolarka okienna w kolorze białym.

Opracowanie projektowe przewiduje zamontowanie drzwi zewnętrznych przeszklonych w konstrukcji aluminiowej z naświetlem nad tzw. „ślepieniem”. Projektowane drzwi w kolorze grafitowym, dwuskrzydłowe, z jednym skrzydłem o szerokości 100 cm.

Szczegółowe ustalenia odnośnie stolarki okiennej i drzwiowej wg rysunków zestawienia stolarki okiennej i drzwiowej.

12. Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe.

Istniejące obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe przewidziano do demontażu.

Projektowane obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe z blachy stalowej powlekane w kolorze zielonym takim jak kolor pokrycia dachu. Mocowanie wg systemowych rozwiązań wybranego producenta.

Rynny - ϕ 150

Rury spustowe - ϕ 110

13. Wykończenie zewnętrzne i wewnętrzne.

13.1. Podłogi.

a) pomieszczenia mieszkalne:

- posadzki cementowe zbrojone siatką z ułożeniem wykładziny PCV;

b) kuchnie i łazienki:

- posadzki cementowe zbrojone siatką z wykończeniem płytkami gresowymi;

- c) klatki schodowe, komunikacja wewnętrzna ogólna, pomieszczenia techniczne i gospodarcze:
- posadzki cementowe zbrojone siatką wykończone płytkami gresowymi antypoślizgowymi (R9),

13.2. Ściany i sufity.

Istniejące tynki na ścianach do skucia.

Na ścianach murowanych istniejących i projektowanych wykonać tynk cem. – wap. kat. II + szpachlowanie gładzią gipsową.

Pomieszczenia mieszkalne:

- gładzie gipsowe z dwukrotnym malowaniem farbą emulsyjną;

Kuchnie i łazienki, pomieszczenia techniczne i gospodarcze:

- gładzie gipsowe z dwukrotnym malowaniem farbą emulsyjną, na ścianach do wysokości 1,50m dwukrotne malowanie farbą olejną (lamperia);

Ciągi komunikacyjne oraz klatki schodowe:

- gładzie gipsowe z dwukrotnym malowaniem farbą emulsyjną, na ścianach do wysokości 1,50m tynk dekoracyjny;

13.3. Parapety wewnętrzne.

Istniejące parapety do demontażu.

Projektowane parapety z płyty drewnopodobnej, wodoodpornej gr. min. 38 mm.

13.4. Wycieraczki stalowe.

Przed drzwiami zewnętrznymi do budynku – w płaszczyźnie chodnika – należy zamontować zewnętrzne wycieraczki stalowe 100 x 80cm

14. Kolorystyka zewnętrzna.

- cokół – z kamienia w kolorze ciemnoszarym;
- ściany – murowane z cegły licówki w kolorze piaskowo-żółtym;
- okna – w konstrukcji PCV w kolorze białym;
- drzwi wejściowe – w konstrukcji aluminiowej w kolorze grafitowym (RAL 7015);
- dach – z blachy stalowej powlekanej w kolorze zielonym (RAL 6002);
- obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe - z blachy stalowej powlekanej w kolorze zielonym (RAL 6002).

15. Izolacje przeciwwodne.

- podłoga na guncie – 3 papa asf.;
- stropy w tzw. pomieszczeniach suchych – folia budowlana (polietylenowa)
- stropy w tzw. pom. mokrych (kuchnie i łazienki) – 2 x papa asf. na lepiku z wywinięciem na ściany 15cm;
- dach – papa asfaltowa.

Uwaga! Ze względu na wymianę posadzki oraz brak poziomej izolacji przeciwwodnej na ścianach zaleca się wykonanie zabezpieczenia przeciwwilgociowego ścian zewnętrznych i wewnętrznych systemowymi preparatami uszczelniającymi przeznaczonymi do renowacji zasolonych murów:

- impregnat przekształcający szkodliwe sole budowlane rozpuszczalne w wodzie (chlorki, siarczany) w sole nierozpuszczalne lub trudnorozpuszczalne w wodzie,
- mineralny tynk renowacyjny (dyfuzyjna wyprawa tynkarska osuszająca wilgotne i zasolone mury, przeznaczona do stosowania na zewnątrz i wewnątrz budynków).

16. Izolacje termiczne.

- podłoga na gruncie – styropian twardy EPS 100 – 038 gr. 10cm;
- stropy – styropian twardy EPS 100 – 038 gr. 4cm;
- strop nad parterem i nad 1 piętrem docieplony od spodu wełną mineralną gr. 20cm;
- strop nad 2 piętrem docieplony od spodu wełną mineralną gr. 27cm;
- docieplenie ścian od wewnątrz w lok. mieszkalnych – styropian gr. 10 cm;
- ocieplenie gzymsów okien w lokalach mieszkalnych – styropian gr. 6 cm;
- projektowane ściany wewn. g.-k. gr 7,5cm z wełną mineralną gr. 5cm;
- projektowane ściany wewn. g.k. gr 20,5cm z wełną mineralną gr. 15cm;
- docieplenie ścian wewn. gr 38cm w korytarzach – 2cm styropian + 2 x płyta GKF.

17. Wyposażenie pomieszczeń.

- kuchnia – kuchenka elektryczna, zlewozmywak dwukomorowy;
- łazienka – wanna 140cm, miska ustępowa, umywalka, podejście instalacyjne do pralki automatycznej;

18. Instalacje

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- wodociągowa
- kanalizacji sanitarnej;
- centralnego ogrzewania i ciepłej wody;
- wentylacji grawitacyjnej;
- elektryczną;
- telefoniczną;
- odgromową;
- domofonową
- oświetlenia ewakuacyjnego.

Instalacja wodociągowa.

Doprowadzenie wody do budynku z istniejącego wodociągu zlokalizowanego wzdłuż ulicy Sejneńskiej. Przewody rozprowadzające pod stropem parteru, piony zamontowane na klatkach schodowych. Indywidualne wodomierze w szachtach montażowych na klatkach schodowych. Doprowadzenie do przyborów w posadzce.

Instalacja kanalizacji sanitarnej.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej kanalizacji sanitarnej wewnętrznej z odpływem do sieci w ulicy Sejneńskiej. Przewody odpływowe i piony z rur PVC kanalizacyjnych kielichowych. Główne ciągi kanalizacyjne pod posadzką parteru.

Instalacja centralnego ogrzewania i c.w.u.

Czynnikiem grzeijnym jest woda o parametrach 75/50⁰C. Źródłem ciepła jest węzeł cieplny jednofunkcyjny, zlokalizowany na parterze zasilany z sieci cieplnej. Rozprowadzenie czynnika grzeijnego pod stropem parteru / ponad stropem podwieszonym/. Piony zamontowane na klatkach schodowych. Projektuje się wspólne piony dla c.o. i c.w.u.

Ciepła woda przygotowywana jest w mieszkaniowych węzłach ciepła .Doprowadzenie czynnika grzeijnego do grzejników - w posadzce.

Instalacje elektryczne.

W budynku projektuje się instalacje:

- siłową;
- gniazd wtykowych ogólnego przeznaczenia;
- oświetleniową mieszkań
- oświetlenia administracyjnego na klatkach schodowych (oświetlenie na wejściach do klatek schodowych włączane czujnikiem zmierzchowym);
- połączeń wyrównawczych;;
- telefoniczną;
- internetową;
- odgromową;
- przeciwpożarowe wyłączniki prądu w rozdzielnicach głównych;
- oświetlenia awaryjno-ewakuacyjnego klatek schodowych i komunikacji wewnętrznej.

VII. Charakterystyka ekologiczna budynku.

Budynek nie emituje do otoczenia substancji szkodliwych. Rozwiązania przyjęte w projekcie eliminują negatywny wpływ obiektu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane.

VIII. Warunki do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne.

Zapewniono dostęp do wszystkich klatek schodowych z chodnika. Drzwi wejściowe parteru pozbawione są progów i posiadają szerokość min. 100 cm umożliwiającą swobodny przejazd wózka.

Dostęp na poziom parteru z poziomu przedsionka.

IX. Charakterystyka obiektu i opis jego wpływu na środowisko oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie.

- 1) Projektowana budowa nie narusza warunków gruntowo – wodnych. Ścieki bytowe są odprowadzane do projektowanej kanalizacji sanitarnej. Woda użytkowa musi spełniać warunki Polskich Norm i wytycznych PZH.
- 2) Okna należy wyposażyć w system rozszczelniający.
- 3) Przy projekcie zastosowano rozwiązania projektowe i materiały zgodne z obowiązującymi przepisami i normami. Obiekt jako całość i jego poszczególne elementy nie stwarzają zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowników.
- 4) Przyjęte w projekcie rozwiązania budowlane i instalacyjne spełniają wymagania dotyczące oszczędności energii zawarte w przepisach techniczno - budowlanych.
- 5) Przyjęte w projekcie rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne nie wykazują ujemnego wpływu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane.
- 6) W budynku nie przewiduje się urządzeń wydzielających szkodliwe zanieczyszczenia i promieniowania w szczególności jonizacyjnego do środowiska, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń.
- 7) W budynku nie przewiduje się zainstalowania urządzeń o szkodliwych właściwościach akustycznych oraz szkodliwej emisji drgań.
- 8) Opracowanie projektowe nie przewiduje ujemnego wpływu na powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne.
- 9) Wszystkie użyte materiały muszą posiadać certyfikaty ITB, PZH oraz inne i muszą być dopuszczone do stosowania na terenie RP.
- 10) Kierownik budowy jest obowiązany sporządzić lub zapewnić sporządzenie przed rozpoczęciem budowy, planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia pracowników zatrudnionych przy realizacji, jak i osób pośrednich, uwzględniając specyfikę obiektu budowlanego i warunki prowadzenia robót budowlanych zgodnie z odpowiednimi przepisami i normami.
- 11) **Obiekt zaprojektowano w ten sposób, iż w przypadku właściwego prowadzenia robót budowlanych w fazie budowy oraz właściwej eksploatacji urządzeń sanitarnych, c.o. i innych, zagrożeń dla ludzi i środowiska nie przewiduje się.**

WPLYW INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO.

Nie przewiduje się ujemnego wpływu inwestycji na środowisko.

Ze względu na ściśle lokalny charakter przedsięwzięcia nie stwierdzono możliwości transgranicznego oddziaływania inwestycji na środowisko.

Inwestycja nie będzie zlokalizowana na:

- obszarach wybrzeży;
- obszarach górskich;
- obszarach wodno - błotnych;
- obszarach ochrony uzdrowiskowej;

X. Ochrona przeciwpożarowa budynku.

Budynek mieszkalny, wolnostojący, niski, niepodpiwniczony, 3 – kondygnacyjny, zaliczany do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV. Budynek posiada klasę odporności ogniowej D.

Budynek stanowi jedną strefę pożarową o pow 2381,44m².

Klasa odporności ogniowej elementów budynku dla „D” klasy odporności pożarowej budynku.

- główna konstrukcja nośna - R 30;
- konstrukcja dachu - b/w
- stropy - REI 30
- ściana zewnętrzna (osłonowa) - EI 30;
- ściana zewnętrzna (konstrukcyjna) - REI 30;
- ściany wewnętrzne - b/w;
- ściany wewnętrzne konstrukcyjne - REI 30;
- przekrycie dachu - b/w.
- ściany wewnętrzne pomiędzy lokalami mieszkalnymi i lokalami mieszkalnymi a komunikacją wewnętrzną - EI30 (ściany gipsowo - kartonowe gr. 20,5cm należy wykonać wg rozwiązań typowych wybranego producenta uwzględniając grubość płyt, łączenia, etc., ściany powinny posiadać standard (aprobatę) ITB dla danej klasyfikacji odporności ogniowej w oparciu o normę PN-EN 13501-2).

Poddasze nieużytkowe oddzielono od klatek schodowych drzwiami EI 15 wyposażonymi w samozamykacze.

Istniejąca i projektowana konstrukcja drewniana dachu zostanie uodporniona do stopnia NRO środkami ogniochronnymi wg rozwiązań typowych wybranego producenta.

Istniejące widoczne stalowe belki policzkowe schodów i spoczników należy zabezpieczyć do klasy odporności ogniowej R30 poprzez malowanie farbą p.poż lub wykonanie tynku na siatce gr. min. 1,5cm wg stanowiska ITB z dn. 3.02.1998r (pismo nr: NP.-68R/98).

Istniejące widoczne stalowe belki stropów żelbetowych należy zabezpieczyć do klasy odporności ogniowej REI 30 poprzez malowanie farbą p.poż. lub wykonanie tynków na siatce gr. min. 1,5cm wg stanowiska ITB z dn. 3.02.1998r (pismo nr: NP.-68R/98).

Ponadto stropy w części mieszkalnej i w części komunikacji wewnętrznej zostaną zabezpieczone od spodu izolacją z wełny mineralnej ułożonej na suficie podwieszonym z płyt gipsowo – kartonowych (GKF).

Sufit podwieszony powinien posiadać klasę odporności ogniowej REI 30. Rozwiązanie typowe wybranego producenta uwzględniające grubość płyt, łączenia, etc., powinno posiadać standard (aprobatę) ITB dla danej klasyfikacji odporności ogniowej w oparciu o normę PN-EN 13501-2.

Drzwi do pomieszczeń technicznych (pomieszczenie wodomierza, pom. teletechnicznego i pomieszczenie c.o.) EI 30 wyposażone w samozamykacze.

Dojścia ewakuacyjne w części mieszkalnej nie przekraczają 60 m, w tym 20m na poziomej drodze ewakuacyjnej.

W korytarzach zastosowano lokalne przewężenia do szer. 125cm.

W/w korytarze nie służą do ewakuacji ponad 20 osób.

Zgodnie z postanowieniem Podlaskiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Białymstoku z dn. 19 grudnia 2014r. (pismo znak: WZ.5595.61.2014.RW) należy zachować istniejące gabaryty klatki schodowej nr 2 (tzw. środkowej) tj. szerokość użytkowa biegów schodowych nie może być mniejsza od 1,01m, a szerokość spoczników ma wynosić od 1,13 do 1,31m.

Szerokość drzwi wyjściowych z klatek schodowych wynosi min 150 cm, w tym jedno nieblokowane skrzydło o szer. min. 90 cm.

Klatki chodowe i ciągi komunikacji wewnętrznej ogólnej zostaną wyposażone w instalację oświetlenia awaryjno-ewakuacyjnego wg PN-EN 18-38 (wg projektu branżowego – elektrycznego).

Przeciwpowozarowe zaopatrzenie wodne do zewnetrznego gaszenia pozaru w ilosci 10 l/s zapewnia jeden istniejacy hydrant podziemny DN80, zlokalizowany w odleglosci ok. 22,0 m od chronionego budynku.

W odleglosci 9,5m od budynku zlokalizowana jest ul. Sejneńska spelniajaca funkcje drogi p.poz

Budynek nalezy wyposazyc w glowny wylacznik p.poz. pradu oraz instalacje odgromowa.

W budynku nie wystepuja pomieszczenia, ani strefy zagrozenia wybuchem.

XI. Uwagi koncowe.

- **Wszystkie materialy budowlane powinny posiadac swiadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie.**
- **Wszystkie roboty budowlane wykonac zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano – montazowych” oraz innymi obowiazujacymi przepisami.**
- **NINIEJSZE OPRACOWANIE ROZPATRYWAC WRAZ Z PROJEKTAMI BRANŻOWYMI.**
- **ZE WZGLEDU NA PRZEBUDOWE ISTN. OBIEKTU ROZBIEZNOSCI W WYMIARACH NALEZY KORYGOWAC W NATURZE.**

Opracowal:

mgr inż. arch. Anna Sigiel-Filipowicz

inż. Artur Potocki.