

# PROJEKT TECHNICZNY

OBIEKT:

PRZEBUDOWA LOKALU MIESZKALNEGO W BUDYNKU  
MIESZKALNYM WIELORODZINNYM  
KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO – XIII

ADRES: Koszalin, ul. Zwycięstwa 176/2A  
dz. nr 32/25 obręb 0027

INWESTOR: GMINA MIASTO KOSZALIN,  
Zarząd Budynków Mieszkalnych,  
75-815 Koszalin ul. Połczyńska 24

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

BRANŻA	PROJEKT
ARCHITEKTURA	
KONSTRUKCJA	
INSTALACJE SANITARNE	
INSTALACJE ELEKTRYCZNE	

**PRACOWNIA AUTORSKA ARCH. MAŁGORZATA OLSZYŃSKA**  
75-241 Koszalin, ul. Grunwaldzka 8/3, tel. 607329628, e-mail: [m\\_olszynska@poczta.onet.pl](mailto:m_olszynska@poczta.onet.pl)

• K o s z a l i n • k w i e c i e ń • 2 0 2 3 •

# O Ś W I A D C Z E N I E

Zgodnie z 34 ust.3d pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – prawo budowlane, oświadczam, że projekt budowlany:

Przebudowa lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym usytuowanym w Koszalinie przy ul.Zwycięstwa 176/2A, dz. nr 32/25 obręb 0027 został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

## ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

BRANŻA	PROJEKT
ARCHITEKTURA	
KONSTRUKCJA	
INSTALACJE SANITARNE	
INSTALACJE ELEKTRYCZNE	

---

## **Zawartość opracowania**

1. STRONA TYTUŁOWA	str. 1
2. ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA	str. 2
3. OŚWIADCZENIE	str. 3
4. DOKUMENTY FORMALNO PRAWNE	str. 4 -12
• Uprawnienia oraz zaświadczenia o wpisie projektantów na listy ZPOIA oraz ZPOII	
5. OPIS TECHNICZNY	str. 13 – 16
6. BIOZ	
7. RYSUNKI	str. 17 -19

<b>Numer</b>	<b>Tytuł rysunku</b>	<b>Skala</b>
1.	Sytuacja	1:500
2.	Rzut parteru – stan istniejący	1:100
3.	Rzut parteru	1:50

8. EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU	str. 20 - 25
9. P.B. BRANZY SANITARNEJ	str. 26-
10. P.B. BRANZY ELEKTRYCZNEJ	str.

### 1.1. Przedmiot opracowania

Przebudowa lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym

### 1.2. Lokalizacja

Koszalin, ul. Zwycięstwa 176/2A, dz. nr 32/25 obręb 0027

### 1.3. Inwestor

GMINA MIASTO KOSZALIN, Zarząd Budynków Mieszkalnych,  
75-815 Koszalin ul. Polczyńska 24

### 1.4. Projektowana funkcja obiektu

Mieszkalna

### 1.5. Podstawa opracowania

- Zlecenie Inwestora
- Dokumenty formalno-prawne i uzgodnienia
- Wizja lokalna
- Inwentaryzacja budowlana
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z 2002r. z późn. Zmian.)
- Obowiązujące normy i przepisy prawa budowlanego

### 1.6. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.

Zgodnie z art. 3 pkt. 20 oraz art. 20 ustawy „Prawo Budowlane” - obszar oddziaływania obiektu - projektowanego lokalu zamknie się w całości w obrębie w/w budynku usytuowanego na działce nr 32/25 obręb 0027

## 2. ARCHITEKTURA

### 2.1. Stan istniejący

Budynek mieszkalny wielorodzinny ujęty w gminnej ewidencji zabytków, podlega ochronie na podstawie art. 7 pkt 4 oraz art. 22 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rok budowy – 1910 r. Budynek trzykondygnacyjny, podpiwniczony z poddaszem częściowo użytkowym w konstrukcji tradycyjnej z dachem dwuspadowym krytym papą asfaltową. Stan techniczny budynku zgodnie z ekspertyzą techniczną stanu istniejącego budynku.

Lokal nr 2A – dwupokojowy z kuchnią i łazienką dostępnymi z korytarza wsólnego z lokalem nr 2. Stan techniczny lokalu w stanie dobrym lecz wymaga remontu

## 2.2. Wytyczne projektowo – wykonawcze

W celu usamodzielnienia lokalu nr 21/2A projektuje się wykonanie przebudowy w/w lokalu polegającej na wykonaniu łazienki oraz aneksu kuchennego w jednym pokoju i podzieleniu drugiego na dwa mniejsze.

Zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym w/w przebudowa nie wymaga pozwolenia na budowę ani zgłoszenia, ponieważ nie narusza ona konstrukcji budynku a jedynie dotyczy wyburzenia / rozbiórki w/w ściany działowej.

Przebudowę projektuje się w technologii tradycyjnej. W tym celu projektuje się wykonanie następujących prac budowlanych - zgodnie z rys.3 branży architektonicznej

- Demontaż pieców kaflowych
- Zamurowanie otworu drzwiowego z bloczków z betonu komórkowego odmiany 07 na zaprawie cem.-wap.  $R_z=1,5$  MPa.
- Wykonanie ścian działowych gr. 10,0 cm w technologii płyt GK na ruszcie stalowym z wypełnieniem wełną mineralną gr.5,0 cm ( w łazience płyty GK do pomieszczeń mokrych )
- Wykonanie nowych pionów wentylacji grawitacyjnej z rur SPIRO w tzw. systemie gazowym z materiałów niepalnych z wyprowadzeniem ponad dach zakończonych nasadą kominową wspomagającą ciąg. Ponad dachem jako rury dwuwarstwowe.
- Wykonanie instalacji wod.-kan., c.o. oraz gazowej wg projektu branży sanitarnej
- Przebudowa instalacji elektrycznej wg projektu branży elektrycznej
- Wykonanie nowych warstw podłogowych oraz zabezpieczenie stropu do REI 60 zgodnie z rozwiązaniem systemowym poprzez położenie paneli drewnianych na warstwie z płyt OSB gr. 22 mm i płyt jastrychowych, np. Rigidur E 25 firmy RIGIPS
- Wykonanie nowych warstw podłogowych w pomieszczeniu łazienki poprzez ułożenie warstwy folii izolacyjnej budowlanej, 2x płyty OSB wodoodpornej gr.15 mm lub płyt MFP, folii izolacyjnej w płynie oraz masy samopoziomującej Knauf Fibre pod warstwą terakoty
- Zabezpieczenie stropów drewnianych pomiędzy I i II piętrem do REI 60 zgodnie z rozwiązaniem systemowym poprzez montaż od spodu 2x płyta GKF 12,5 mm
- Stolarka okienna i drzwiowa – należy zapewnić dopływ powietrza zewnętrznego poprzez otwory wentylacyjne w ramach okiennych lub/i zastosować nawiewy podokienne w ścianach zewnętrznych. Drzwi wewnętrzne do pomieszczeń sanitarnych należy wyposażyć w otwory nawiewne o pow. czynnej min. 220 cm<sup>2</sup>

## 2.3. Materiały

- Projektuje się wykonanie przebudowy w technologii tradycyjnej:
- Zamurowanie otworu drzwiowego z bloczków z betonu komórkowego odmiany 07 na zaprawie cem.-wap.  $R_z=1,5$  MPa.
- Ściany działowe – gr. 10 cm - płyta GK podwójnie (w łazience do pomieszczeń mokrych) na ruszcie stal. z wypełnieniem wełną mineralną gr. 5,0 cm

- Obudowa pionów wentylacyjnych - płyta GKF ognioodporna w systemie rozwiązań dla kominów w klasie odporności ogniowej EI 60 min
- Sufity podwieszane z płyt GKF dla stropów drewnianych, alternatywnie płyty FERMACEL

#### 2.4.. Izolacje termiczne, akustyczne

- Ściany działowe - wełna mineralna gr. 5,0 cm, jako wypełnienie ścian działowych GK

#### 2.5. Wewnętrzne roboty wykończeniowe

- Tynki wewnętrzne - gipsowe, na sufitach płyta GKF na ruszcie stalowym alternatywnie płyty FERMACEL
- Malowanie ścian i sufitów - tynki malowane farbą emulsyjną lub akrylową z dodatkiem emulsji, płyty GK farbą emulsyjną;
- Łazienka – glazura lub/i lamperia, farba zmywalna do wys. 2,00 m
- Kuchnia – glazura w pasie 0,6 m nad ciągiem technologicznym
- Podłoga - w łazience, terakota na klej, w pokojach panele drewniane
- Drzwi wewnętrzne – istniejące dwuskrzydłowe drzwi – przeprowadzić renowację i pomalować białą farbą połysk lub półmat

#### 2.6. Dane liczbowe

- Powierzchnia użytkowa **42,67 m<sup>2</sup>**
- Wysokości użytkowe **2,80 – 3,00 m**

#### 2.9. Instalacje wewnętrzne

Projektuje się przebudowę instalacji wewnętrznych wg odrębnych projektów branżowych

- Instalacja wod.- kan. gazowa, c.o.
- Instalacja elektryczna

#### 2.10. Ochrona przeciwpożarowa

##### 2.10.1. Dane ogólne

- Budynek trzykondygnacyjny z poddaszem użytkowym, podpiwniczony.  
Dach stromy, dwuspadowy W parterze budynku znajduje się lokal usługowy, na I i II piętrze oraz poddaszu lokale mieszkalne
- Powierzchnia całkowita netto – **949,30 m<sup>2</sup>**
- Liczba kondygnacji **4**
- Podpiwniczenie **1**
- Wysokości użytkowe **2,51 – 3,15 m**
- Wysokość budynku – powyżej 12 m (SW – średniowysoki)

##### 2.10.2. Lokalizacja

Istniejący budynek w zabudowie zwartej, szeregowej

##### 2.10.3. Kategoria zagrożenia ludzi

- ZL III – usługi w parterze budynku

- ZL IV – część mieszkalna
- Klasa odporności pożarowej – C.
- Instalacje i urządzenia przeciwpożarowe - nie wymagane

#### 2.10.4. Strefa pożarowa

Budynek o dwóch strefach pożarowych:

- strefa ZL III – lokale usługowe, biurowe w parterze budynku
- strefa ZL IV – część mieszkalna
- Pomiedzy strefami strop oddzielenia przeciwpożarowego klasy REI 60
- Pomiedzy lokalami mieszkalnymi strop oddzielenia przeciwpożarowego klasy REI 60
- Obudowa pionów wentylacyjnych - płyta GKF w systemie rozwiązań dla kominów w klasie odporności ogniowej EI 60 min
- Na granicy działki ściana oddzielenia p.poż. klasy REI – 60
- Wszystkie elementy budynku **NRO**, nierozprzestrzeniające ognia.
- Dojazd do nieruchomości – nie wymagany i pozostaje bez zmian – z drogi publicznej, ul. Zwycięstwa
- Woda do zewnętrznego gaszenia pożaru z wodociągu gminnego Dn 100 z hydrantem w odległości ok. 50 m
- **UWAGA:**

Warunki P. poż. w zakresie odporności ogniowej i dróg ewakuacyjnych dla budynku nie ulegają zmianie. Przebudowa dotyczy tylko w/w lokalu mieszkalnego

#### 2.10. Bezpieczeństwo i higiena

Wykonanie przebudowy w/w lokalu należy wykonać z zastosowaniem atestowanych materiałów nie stwarzających zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników i sąsiadów.

#### 2.11. Uwagi końcowe

- Wszelkie roboty budowlane prowadzić starannie z zachowaniem sztuki budowlanej i obowiązujących przepisów a także pod nadzorem osób uprawnionych z zachowaniem warunków bhp i ppoż
- Wymiary podane na rysunkach sprawdzić na budowie

**MAŁGORZATA OLSZYŃSKA**  
mgr inż. architekt  
upr. Nr 6/Sz/2001  
AB.III.HM-7131-15/2001