

## Spis treści

OPIS TECHNICZNY.....	5
I. Charakterystyka projektowanych robót.....	5
II. Charakterystyczne parametry techniczne.....	5
III. Zestawienia powierzchni użytkowych.....	5
IV. Forma architektoniczna i funkcja obiektu budowlanego .....	5
V. Elementy konstrukcyjne .....	5
VI. Rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano instalacyjnego .....	5
VII. Sekcja dotycząca przebudowy lokalu nr 21.....	6
VIII. Sekcja dotycząca przebudowy lokalu nr 71.....	7
IX. Białe montaż i inne elementy wyposażenia .....	10

## OPIS TECHNICZNY

### DO PROJEKTU PRZEBUDOWY LOKALI MIESZKALNYCH NR 21 I 71 W BUDYNKU MIESZKALNYM WIELORODZINNYM UL. CHMIELNA 122 W WARSZAWIE DZIAŁKA NR 8, OBRĘB 60110, DZIELNICA WOLA KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO XIII

#### I. Charakterystyka projektowanych robót

Projektuje się przebudowy lokali mieszkalnych w zabytkowych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych. Przebudowy polegają na modyfikacji ceglanych ścianek działowych utworzenie aneksów kuchennych, łazienek i toalet. Przebudowy projektuje się tak by zakres przebudowy w jak najmniejszym stopniu naruszał dotychczasowy układ wnętrza. Nową zabudowę projektuje się w lekkiej konstrukcji z płyt gipsowo-kartonowych. Projektuje się wymianę wyeksploatowanych okien na drewniane, jednoramowe, z szybą zespoloną, z odtworzeniem wymiarów, podziałów i kolorystyki okien oryginalnych. Projektuje się wymianę wyeksploatowanych drzwi na wykonane z takich samych materiałów w takiej samej formie jak zachowane oryginalne. Projektuje się wyposażenie lokali mieszkalnych zgodnie z Rozp. Min. Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Lokale nie zmieniają swego przeznaczenia i sposobu użytkowania - po przebudowie pozostają lokalami mieszkalnymi.

#### II. Charakterystyczne parametry techniczne

Charakterystyczne parametry techniczne zamieszczone zostały w dalszej części opracowania w sekcjach dotyczących poszczególnych lokali.

#### III. Zestawienia powierzchni użytkowych

Zestawienia powierzchni użytkowych zamieszczone zostały w dalszej części opracowania w sekcjach dotyczących poszczególnych lokali.

#### IV. Forma architektoniczna i funkcja obiektu budowlanego

Mieszkania objęte opracowaniem znajdują się w zabytkowym udynku mieszkalnym wielorodzinnym posiadającym siedem kondygnacji nadziemnych i piwnice. Budynek mieszkalny, nazwa historyczna obiektu: Kamienica Karola Bagieńskiego ujęty w gminnej ewidencji zabytków m.st. Warszawy, rejestr zabytków: A-772, 2007-11-06.

#### V. Elementy konstrukcyjne

Ściany murowane z cegły pełnej i cegły dziurawki.

Stropy Kleina na belkach stalowych.

Projekty przebudowy i remontu lokali mieszkalnych nie ingerują w istniejącą konstrukcję budynku.

#### VI. Rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano instalacyjnego

Mieszkania wyposażone są w instalację elektryczną, wod.-kan., c.o. i gazową.

Projektowane nowe instalacje oraz instalacje przewidziane do wymiany prowadzi się po istniejących „trasach”, instalacje nowe układa się podtynkowo.

Zaprojektowane prace budowlane zostaną wykonane z użyciem specjalistycznych materiałów współczesnych, indywidualnie dobranych i dostosowanych do stanu zachowania wnętrza zabytkowego budynku.

## VII. Sekcja dotycząca przebudowy lokalu nr 21

### 1. Parametry techniczne lokalu nr 21

Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, składający się z przedpokoju, dwóch pokoi, kuchni i toalety. Lokal nie posiada łazienki. W kuchni zamontowany jest prysznic.

#### Parametry techniczne:

Powierzchnia użytkowa lokalu – 43,68 m<sup>2</sup>

Wysokość pomieszczeń – 335 do 338 cm

Zestawienie powierzchni przed przebudową

LP	NR POM.	NAZWA POMIESZCZENIA	RODZAJ POSADZKI	POW. [M <sup>2</sup> ]
1	0.1	Przedśionek	Gres	4,69
2	0.2	Toaleta	Gres	1,01
3	0.3	Kuchnia z łazienką	Gres	6,42
4	0.4	Pokój	Panele	19,90
5	0.5	Pokój	Panele	11,66
łącznie powierzchnia użytkowa:				43,68

Zestawienie powierzchni po przebudowie

LP	NR POM.	NAZWA POMIESZCZENIA	RODZAJ POSADZKI	POW. [M <sup>2</sup> ]
1	0.1	Przedśionek	Gres	4,38
2	0.2	Toaleta	Gres	2,76
3	0.3	Kuchnia z łazienką	Gres	4,98
4	0.4	Pokój	Panele	19,90
5	0.5	Pokój	Panele	11,66
łącznie powierzchnia użytkowa:				43,68

### 2. Opis stanu istniejącego lokalu nr 21

#### 2.1. Ściany i sufity

Ściany murowane, tynkowane tynkiem cementowo-wapiennym, pomalowane. Sufity tynkowane tynkiem cementowo-wapiennym, pomalowane. W kuchni tynk zniszczony 1 m<sup>2</sup> – do wymiany.

#### 2.2. Posadzki

W przedśionku, kuchni i toalecie gres w dobrym stanie. W pokojach panele zniszczone.

#### 2.3. Stolarka okienna

W lokalu zostały zamontowane okna i drzwi balkonowe z PCV, jednoramowe, z szybami zespolonymi w pakietach dwuszybowych, trzyskrzydłowe bez szprosów. Parapety z MDF.

#### 2.4. Drzwi

Drzwi typowe, płytowe z przeszkleniami, ościeżnice stalowe, wyeksploatowane. Brak drzwi. Drzwi wejściowe z klatki schodowej systemowe, z płytowe, ościeżnice stalowe, w dobrym stanie.

#### 2.5. Wyposażenie

W kuchni pralka automatyczna, brodzik z kabiną prysznicową, zlewozmywak dwukomorowy z szafką, kuchenka gazowa czteropalnikowa, lodówka, szafka stojąca 40x60x80 cm i ciąg szafek wiszących 80x40x60cm, 40x40x60cm, 60x40x40 cm.

W pokoju P-05 drewniane łóżko piętrowe, telewizor, biurko 70x60 cm, półka 40x40x90 cm, szafa z nadstawką 80x50x230 cm.

W pomieszczeniach żyrandol i lampy wiszące – 3 szt.

W pokoju P-0.4 szafa trzydrzwiowa 140 x 45x190 cm, kanapa, stolik kawowy 50x50x50 cm, szafka pod telewizor 70x50x60 cm.

W przedsiionku znajduje się wieszak drewniany 130x50x190 cm.

W toalecie znajduje się sedes z rezerwuaem, wyeksploatowany.

### 3. Opis projektowanych rozwiązań w lokalu nr 21

#### 3.1. Ściany i sufity

Demontaż i utylizacja ściany między przedsiionkiem P-0.1 i kuchnią P-0.3 oraz ścian toalety, murowanych, grubości 12 cm.

Wykonanie ścian z płyt GK na systemowym szkieletcie stalowym, wypełnionym wełną mineralną. Osadzenie w ścianach ościeżnic – 3 szt.

Oczyszczenie, przespachlowanie i przygotowanie do malowania ścian i sufitów.

Przespachlowanie i przygotowanie do malowania ścian i sufitów.

Pomalowanie farbą lateksową do pomieszczeń mokrych ścian i sufitów w łazience.

Pomalowanie farbą lateksową ścian i sufitów w pokojach, kuchni, przedsiionku.

#### 3.2. Posadzki

Zdemontowanie paneli w pokojach wraz z listwami przypodłogowymi.

Ułożenie w pokojach warstwy podkładowej z suchego jastrychu.

Ułożenie w pokojach, na podkładzie z suchego jastrychu paneli podłogowych.

Gruntowne czyszczenie ze spoinami gresu w przedsiionku, toalecie i kuchni.

#### 3.3. Stolarka okienna, parapety

Umycie okien, przegląd i wyregulowanie okuć.

Umycie parapetów.

#### 3.4. Drzwi i ościeżnice

Umycie drzwi wejściowych z klatki schodowej.

Wstawienie troje drzwi wewnętrznych, systemowych z ościeżnicami, z płycinami i fakturą drewna i jednego skrzydła wykonanego indywidualnie, dopasowanego rozmiarem do istniejącej ościeżnicy stalowej i wyglądem do pozostałych drzwi.

#### 3.5. Wyposażenie

Usunięcie i utylizacja pozostawionych w lokalu mebli, wyposażenia kuchni i łazienki.

Zamontowanie zlewozmywaka jednokomorowego z szafką i kuchenki gazowej czteropalnikowej.

Zamontowanie w łazience brodzika z kabiną i baterią ścienną, umywalki z baterią stojącą i sedesu kompaktowego.

## VIII. Sekcja dotycząca przebudowy lokalu nr 71

### 1. Opis lokalu nr 71

Lokal mieszkalny znajdujący się na III p. w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, składający się z przedsiionka, dwóch pokoi, kuchni i toalety. Lokal nie posiada łazienki.

W kuchni zamontowany jest prysznic. Projektuje się przebudowę polegającą na modyfikacji ścianek działowych w kuchni i urządzenie łazienki oraz wyposażenie kuchni, łazienki i toalety zgodnie z Rozp. Min. Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

#### Parametry techniczne

Powierzchnia mieszkalna przed i po przebudowie – 19,03 m<sup>2</sup>  
 Powierzchnia użytkowa przed i po przebudowie – 29,82 m<sup>2</sup>  
 Wysokość pomieszczeń – 343 do 347 cm  
 Zestawienie powierzchni przed przebudową

LP	NR POM.	NAZWA POMIESZCZENIA	RODZAJ POSADZKI	POW. [M <sup>2</sup> ]
1	0.1	Przedśionek	Wykładzina PCV	3,46
2	0.2	Toaleta	Posadzka betonowa	0,71
3	0.3	Pokój	Podłoga z desek	13,37
4	0.4	Pokój	Podłoga z desek	5,66
5	0.5	Kuchnia z łazienką	Wykładzina PCV	6,62
Łączna powierzchnia użytkowa:				29,82

#### Zestawienie powierzchni po przebudowie

LP	NR POM.	NAZWA POMIESZCZENIA	RODZAJ POSADZKI	POW. [M <sup>2</sup> ]
1	0.1	Przedpokój	Panele	3,46
2	0.2	Toaleta	Terakota	0,71
3	0.3	Pokój	Panele	13,37
4	0.4	Pokój	Panele	5,66
5	0.4	Kuchnia	Terakota	5,14
6	0.5	Łazienka	Terakota	1,48
Łączna powierzchnia użytkowa:				29,82

## 2. Opis stanu istniejącego lokalu nr 71

### 2.1 Ściany i sufity

Ściany murowane, tynkowane tynkiem cementowo-wapiennym, pomalowane.

W pokoju P – 0.4 i P – 0.3 na ścianach tapety do wys. 150 cm,

W pokoju P – 0.3 widoczne zawilgocenia tynku 6,5 m<sup>2</sup> oraz liczne spękania tynku na ścianach i suficie.

W kuchni na ścianach i suficie spękana, łuszcząca się farba, i przebarwiony tynk 4 m<sup>2</sup>.

W kuchni brodzik oddzielony od części kuchennej ścianą murowaną gr. 12 cm, wys. 100 cm.

W pokoju P-0.4 do wysokości 140 cm tapeta.

W kuchni płytki ceramiczne – 1,5 m<sup>2</sup>, wyeksploatowane, tapeta winylowa 6 m<sup>2</sup>.

W toalecie płytki ceramiczne do wysokości 180 cm – wyeksploatowane, 5 m<sup>2</sup>.

W przedpokoju na ścianach i suficie tapeta winylowa, zniszczone.

Sufity tynkowane tynkiem cementowo-wapiennym, pomalowane.

### 2.2 Posadzki

W pokojach podłoga z desek, w pokoju P – 0.4 częściowo wykładzina PCV na podłodze z desek.

W przedśionku wykładzina PCV

W kuchni wykładzina PCV  
W toalecie posadzka betonowa

### **2.3 Stolarka okienna**

W lokalu znajduje się wymienione okna z PCV jednoramowe, trzyskrzydłowe w pokoju i w kuchni oraz jednoskrzydłowe w we wnęce P – 0.4.

Parapety w pokoju P – 0.3 i kuchni z lastriko, w pokoju P-0.4 brak parapetu.

### **2.4 Drzwi**

Drzwi wejściowe z klatki schodowej do lokalu płytowe, pełne, ościeżnica drewniana, zniszczone. Drzwi wewnętrzne do toalety płytowe, pełne, z przeszkleniami, ościeżnice drewniana. Drzwi do pokoju płycinowe, ościeżnica drewniana zniszczone. Brak drzwi do kuchni.

### **2.5 Wyposażenie**

Brodzik z baterią naścienną zniszczony.

Kuchnia gazowa czteropalnikowa, pochłaniacz, zlewozmywak dwukomorowy z szafką wyeksploatowane.

Suszarka przykręcana do stropu zniszczona.

Szafka podokienna, dwudrzwiowa, 115x40x85 cm.

Pawłacz w przedsionku zniszczony.

Lampy wiszące 2 szt.

## **3. Opis projektowanych rozwiązań w lokalu nr 71**

### **3.1 Ściany i sufity**

Oczyszczenie z tapet, usunięcie płytek ceramicznych.

Wymiana spękanych, odspojonych i przebarwionych tynków, zastosowanie tynków renowacyjnych do murów – 10,5 m<sup>2</sup>.

Wykonanie ściany z płyt GK wodoodpornych, na systemowym szkielecie stalowym wypełnionym wełną mineralną, osadzenie ościeżnic – 3 szt.

Przespachlowanie i przygotowanie ścian i sufitów do malowania.

Pomalowanie farbą lateksową do pomieszczeń mokrych ścian i sufitu łazienki oraz farbą lateksową ścian i sufitu w pokojach, kuchni i przedpokoju.

### **3.2 Posadzki**

Zdemontowanie i utylizacja wykładzin PCV.

Usunięcie warstwy posadzki betonowej w toalecie do poziomu podłogi z desek.

Oczyszczenie podłóg z desek.

Ułożenie warstwy podkładowej z suchego jastrychu we wszystkich pomieszczeniach.

Ułożenie na podkładzie z suchego jastrychu paneli podłogowych.

Ułożenie na podkładzie z suchego jastrychu podłogi z terakoty w kuchni.

Ułożenie na warstwie z jastrychu samopoziomującego terakoty w łazience.

### **3.3 Stolarka okienna, parapety**

Umycie okien, przegląd i regulacja oku.

Umycie parapetów.

### **3.4 Drzwi i ościeżnice**

Wymiana zniszczonych, nienadających się do naprawy, drzwi wejściowych z klatki schodowej do lokalu, na systemowe, wewnętrzne wejściowe do lokali, z płycinami, z fakturą drewna, z ościeżnicą.

Wstawienie w ścianie z płyt GK systemowych drzwi wewnętrznych z płycinami, faktura drewna, z ościeżnicami 3 szt.

Wymiana drzwi płytowych, pełnych do pokoju P – 0.3 z ościeżnicą drewnianą na drewniane, wewnętrzne, z płycinowe, płyciny z MDF odtworzone w oparciu o drzwi pierwotne istniejące w lokalu.

### 3.5 Wyposażenie

Zdemontowanie i utylizacja szafki podokiennej w kuchni.

Zdemontowanie i utylizacja zlewozmywaka, kuchenki gazowej, brodzika.

Zamontowanie sedesu kompaktowego, umywalki z postumentem lub półpostumentem w zależności od warunków podłączenia instalacji wod.-kan., z bateria stojącą, zamontowanie brodzika z kabiną i baterią.

Zamontowanie zlewozmywaka jednokomorowego z szafką i kuchni gazowej dwupalnikowej.

## IX. Biały montaż i inne elementy wyposażenia

1. W lokalu nr 21 należy zamontować zlewozmywak 1-komorowy z szafką, sedes kompaktowy, umywalkę łazienkową, kabinę prysznicową 80 cm z brodzikiem.
2. W lokalu nr 71 należy zamontować zlewozmywak 1-komorowy z szafką, sedes kompaktowy, umywalki łazienkowe – 2 szt., kabinę prysznicową 80 cm z brodzikiem.

Projektant: mgr inż. arch. Andrzej Grajter  
upr. proj. arch. nr BŁ/13/90