

## Spis treści

OPIS TECHNICZNY.....	16
I. Przeznaczenie i program użytkowy .....	16
II. Forma architektoniczna i funkcja obiektu budowlanego .....	16
III. Elementy konstrukcyjne .....	16
IV. Sposób zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne.....	16
V. Rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano instalacyjnego .....	17
VI. Charakterystyka energetyczna budynku .....	17
VII. Dane techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie. ....	17
VIII. Sekcja dotycząca przebudowy lokalu nr 21.....	18
IX. Sekcja dotycząca remontu lokalu nr 71 .....	20
X. Sekcja dotycząca instalacji sanitarnych w budynku .....	23
XI. Sekcja dotycząca instalacji elektrycznych w budynku.....	24

## OPIS TECHNICZNY

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

#### I. Przeznaczenie i program użytkowy, charakterystyka projektowanych robót

Projektuje się przebudowy polegające na modyfikacji ceglanych ścianek działowych w taki sposób by zakres przebudowy w jak najmniejszym stopniu naruszał dotychczasowy układ wnętrz. Nowa zabudowa, ma na celu utworzenie aneksów kuchennych, łazienek, toalet i wyposażenie lokali mieszkalnych zgodnie z Rozp. Min. Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Projektuje się nową zabudowę wykonaną 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.

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

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 budynku 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. Sposób zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z obiektu przez osoby

### niepełnosprawne

Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Chmielnej 122 powstał w okresie, kiedy nie obowiązywały przepisy dotyczące zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich. Przebudowa i remonty nie zmieniają tych warunków.

#### VII. 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. Zastosowane w czasie projektowanych prac budowlanych materiały są tradycyjne, indywidualnie dobrane i dostosowane do zabytkowego charakteru wnętrza.

#### VIII. Charakterystyka energetyczna budynku

Przepisy art. 5 ustawy - Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. 2006 r., Nr 156, poz. 1118 z późn. zm) - dalej pr. bud., zwalniają z obowiązku ustalania charakterystyki energetycznej dla budynków podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Zakres projektu nie wprowadza zmian w gospodarce energetycznej budynku na media oraz w parametrach pracy i efektywności istniejących systemów grzewczych, chłodniczych, wentylacyjnych.

#### IX. Dane techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie.

Przedmiotem opracowania są przebudowy lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Mieszkania po przebudowie nie zmieniają swojego przeznaczenia i nie zmienia się sposób ich użytkowania. Remont lokali nie wpłynie na zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego i nie spowoduje zmiany wpływu obiektu istniejącego na środowisko.

- a. Zapotrzebowania i jakość wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków – woda z sieci wodociągowej – 60 m<sup>3</sup>/rok/osobę, ścieki odprowadzane do istniejącej kanalizacji sanitarnej 60 m<sup>3</sup>/rok/osobę. Wskaźnik przyjęto wg. danych GUS.
- b. Emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i pylnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i rozprzestrzeniania się – nie dotyczy.
- c. Rodzaj i ilości wytwarzanych odpadów – 283 kg/rok/ mieszkańca, odpady bytowe i odpady biodegradowalne łącznie. Wskaźnik przyjęto wg. danych GUS.
- d. Emisja hałasu oraz wibracji, a także promieniowania w szczególności jonizującego pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu rozprzestrzeniania się – izolacyjność akustyczna ścian działowych murowanych grubości 12 cm  $R \leq 47$  dB. Ściany pomiędzy niezależnymi lokalami mieszkalnymi  $R < 50$  dB.  
Mieszkania, zarówno przed przebudową i remontem jak i po nich, nie będą emitowały na zewnątrz, w przedziale czasu odniesienia równego 8 najmniej korzystnym godzinom dnia kolejno po sobie następującym, hałasu o poziomie wyższym niż 55 dB. Poziom hałasu nie przekroczy poziomu dopuszczalnego (45 dB) w przedziale czasu odniesienia równego 1 najmniej korzystnej godzinie nocy. Eksploatacja mieszkania nie jest związana z emisją hałasu oraz wibracji ani innych zakłóceń.

- e. Wpływ obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.  
Zakres i metoda wykonania przebudowy i remontu w budynku nie wpływa negatywnie na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę oraz wody powierzchniowe i podziemne, jak również na zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane. Przedmiotowa inwestycja nie przewiduje prowadzenia działań mogących prowadzić do zanieczyszczenia wód.  
Przyjęte w projekcie rozwiązania techniczne i organizacyjne nie powodują wpływu obiektu budowlanego na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane.

## X. 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.

Projektuje się utworzenie łazienki, likwidację toalety, wstawienie drzwi do kuchni, przeniesienie i wymianę drzwi do pokoju P – 0.4 i wymianę drzwi do pokoju P – 0.5.

#### Parametry techniczne:

Powierzchnia mieszkalna lokalu – 31,56 m<sup>2</sup>

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
Łączna 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	Łazienka	Gres	2,76
3	0.3	Kuchnia	Gres	4,98
4	0.4	Pokój	Panele	19,90
5	0.5	Pokój	Panele	11,66
Łączna 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 przedsionku, 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 przedsionku znajduje się wieszak drewniany 130x50x190 cm.

W toalecie znajduje się sedes z rezerwuarem, wyeksploatowany.

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

#### 3.1. Ściany i sufity

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

Wykonanie ścian z płyt GK na systemowym szkielecie 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, przedsionku.

#### 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 przedsionku, 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.

#### Wyposażenie

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

Zamontowanie w kuchni zlewozmywaka jednokomorowego z szafką i podłączenie płytki gazowej czteropalnikowej.

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

## **XI. 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 osobnej łazienki. Projektuje się wyposażenie lokalu zgodnie z Rozp. Min. Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

#### **Parametry techniczne**

Powierzchnia mieszkalna – 19,03 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa – 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	Przedsiionek	Wykładzina PCV	3,46
2	0.2	Toaleta	Beton	0,71
3	0.3	Pokój	Deski	13,37
4	0.4	Pokój	Deski	5,66
5	0.5	Kuchnia z łazienka	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 przedsionku 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.

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

Suszarka przykręcana do stropu zniszczona.

Szafka podokienna, dwudrzwiowa, 115x40x85 cm.

Pawlacz 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 szkieletie 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 czteropalnikowej, pochłaniacza, brodzika.

Zdemontowanie i utylizacja sedesu.

Zamontowanie zlewozmywaka jednokomorowego z szafką, kuchni gazowej dwupalnikowej.

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 i umywalki z postumentem lub półpostumentem w zależności od warunków podłączenia instalacji wod.-kan., z bateria stojącą.

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



## **XII. Sekcja dotycząca instalacji sanitarnych w budynku**

### **1. Stan istniejący**

#### 1.1 Ogrzewanie:

W mieszkaniach zamontowane są grzejniki płytowe lub żeliwne.

Grzejniki wyposażone w zawory termostaticzne. Rurociągi stalowe lub PE.

#### 1.2 Gaz

W części lokali instalacja gazowa jest doprowadzona do kuchenek gazowych w kuchni lub w przedpokoju. Gazomierze zostały zdemontowane, instalacja gazowa nieczynna.

#### 1.3 Instalacja wod.-kan.

Instalacja wody i kanalizacji doprowadzone są do urządzeń w kuchni i w łazience. Główne piony są prowadzone na wierzchu.

Rurociągi z tworzywa sztucznego, brak izolacji.

#### 1.4 Wentylacja

W mieszkaniach jest istniejąca wentylacja grawitacyjna wyciągowa. Brakuje wlotów powietrza świeżego.

### **2. Projektowane rozwiązania**

#### 2.1 Ogrzewanie

Pozostawia się istniejące grzejniki płytowe i aluminiowe.

Wymienia się grzejniki żeliwne na płytowe.

Grzejniki płytowe w łazienkach wymienia się na drabinkowe.

Zaprojektowano grzejniki z zaworami termostaticznymi, odpowietrznikami automatycznymi i zaworami odcinającymi.

Instalacja grzewcza od pionu z rur PP-R3/Al.

Piony grzewcze pozostają bez zmiany, gałeczki do grzejników wkuć w ścianę i zaizolować wełną gr.6mm.

#### 2.3 Instalacja wod.-kan.

Projektuje się nowe rozprowadzenie instalacji wody zimnej i ciepłej w lokalu w bruzdach ściennych.

Rurociągi z rur PP-R3/Al. PN20 prowadzone w ścianach, zaizolowane materiałem kauczukowym w klasie reakcji na ogień B gr.6mm.

Projektuje się wodomierze zamontowane w szafkach rewizyjnych.

Przewiduje się wymianę baterii.

W lokalach pozostaje istniejąca instalacja kanalizacja.

Projektuje się doprowadzenie instalacji wod. – kan. do projektowanych urządzeń (zlewozmywaków, wanien, brodzików, umywalk, pralek, zmywarek) z rur PE, połączenia kielichowe.

#### 2.4 Wentylacja

Projektuje się w oknach zamontowanie nawiewników ciśnieniowych. Montaż nawiewników w górnej części ramy okien.

Projektant: mgr inż. Beata Berezowska  
upr. proj. KL – 79/2001

### **XIII.     Sekcja dotycząca instalacji elektrycznych w budynku**