



JUCHA KONSTRUKCJE  
Pracownia Projektowa  
Igor Jucha  
ul. Szmaragdowa 15  
75-016 Skwierzynka  
tel. 696 602 103  
email: juchaigor@wp.pl

## PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

INWESTOR	<b>Gmina Miasto Koszalin</b> <b>Zarząd Budynków Mieszkalnych</b> ul. Połczyńska 24 75-815 Koszalin				
NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	Przebudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego				
ADRES I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	<b>ul. Wróblewskiego 4-6</b> <b>75-350 Koszalin</b> <b>Kategoria obiektu budowlanego: XIII</b>				
POZOSTAŁE DANE ADRESOWE	Identyfikator działki: 326101_1.0021.173.28 dz. nr 173/28 obr.21				
ZESPÓŁ AUTORSKI	IMIĘ I NAZWISKO	ZESPÓŁ AUTORSKI	IMIĘ I NAZWISKO	ZESPÓŁ AUTORSKI	PODPIS
Projektant	mgr inż. arch. Mikołaj Krajewski	do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej A/PB/8300/153/83 ZP- 0250	Architektura	01.04.2025 r.	
Sprawdzający	mgr inż. arch. Jan Drzazga	do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej A/PB/8300/240/83 ZP- 0349	Architektura	01.04.2025 r.	

# Spis treści projektu architektoniczno-budowlanego

Strony:

## **I. Oświadczenie projektantów i projektantów sprawdzających wszystkich specjalności o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej**

## **II. Część opisowa**

1. Podstawa opracowania
2. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego
3. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego
4. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu
5. Charakterystyczne parametry obiektu
6. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych.
7. Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektu Budowlanego.
8. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne
9. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie
10. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło
11. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej, zgodnie z § 135 ust. 7–10 i § 147 ust. 5–7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 oraz z 2020 r. poz. 1608);
12. Informacja o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem
13. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej

## **III. Część graficzna:**

IN/1 RZUT PIWNIC  
IN /2 RZUT PARTERU  
IN /3 RZUT I-PIĘTRA  
IN /4 RZUT II-PIĘTRA  
IN /5 PRZEKRÓJ A-A  
A/1 RZUT PIWNIC  
A/2 RZUT PARTERU  
A/3 RZUT I-PIĘTRA  
A/4 RZUT II-PIĘTRA  
A/5 PRZEKRÓJ A-A  
A/6 Elewacje

## OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA

Działając zgodnie z treścią art. 20 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późniejszymi zmianami), oświadczam, że dokumentacja projektowa:

*Projekt architektoniczno-budowlany*

Przebudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego

**ul. Wróblewskiego 4-6**

**75-350 Koszalin**

**Kategoria obiektu budowlanego: XIII**

Identyfikator działki: 326101\_1.0021.173.28

dz. nr 173/28 obr.21

została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej:

**Projektant**

**mgr inż. arch.  
Mikołaj Krajewski**

do projektowania bez ograniczeń w specjalności  
architektonicznej  
A/PB/8300/153/83  
ZP- 0250

**Sprawdzający**

**mgr inż. arch.  
Jan Drzazga**

do projektowania bez ograniczeń w specjalności  
architektonicznej  
A/PB/8300/240/83  
ZP- 0349

Koszalin 01.04.2025 r.

## **1.0 Podstawa opracowania:**

- Umowa zlecona przez Zamawiającego
- Inwentaryzacja obiektu.,
- Dokumentacja archiwalna z roku 2016
- Obowiązujące przepisy, normy oraz karty techniczne materiałów budowlanych
- aktualna mapa do celów opiniodawczych
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalina (uchwała nr XLII/594/2018)

## **2.0 Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego:**

Przebudowywany budynek jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Budynek zaliczany do kategorii obiektu XIII.

## **3.0 Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego:**

Przedmiotem zamówienia przez Inwestora jest remont budynku mieszkalnego wielorodzinnego w zakresie:

- przebudowy mieszkań – uzyskanie samodzielności poszczególnych lokali,
- remont elewacji frontowej,
- docieplenie ścian elewacji pozostałych ( w tym ściany piwniczne),
- docieplenie stropu piwnicznego,
- docieplenie stropu ostatniego piętra,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej (okna na klatkę schodowej, strychu i piwnicy – drzwi zewnętrzne na klatkę schodową),
- instalacja ciepłej wody użytkowej,
- instalacja centralnego ogrzewania.

Przebudowa dotyczy wykonania nowych ścianek działowych gipsowo--kartonowych z izolacją akustyczną oraz wyburzeń i zamurowowanie.

Stolarka drzwiowa zostanie wymieniona na nową zgodnie z formą istniejącej.

Stolarkę okienną przewidziano do wymiany na nową zgodnie z wymiarami i podziałami istniejącej, wyposażoną w nawiewniki higroskopijne.

Posadzki w pomieszczeniach należy wyremontować. Zaplanowano usunięcie istniejących wykładzin winylowych i desek podłogowych, wzmocnienie

i wyrównanie legarów podpodłogowych. Na ułożonych na nowo deskach zamocować płyty OSB gr. 20 mm i ułożyć wykładziny winylowe. W łazience należy zamocować płyty z suchego jastrychu z izolacją z folii w płynie i ułożyć wykładziny winylowe z cokolikami.

Na ścianach pomieszczeń po naprawie tynków wykonać gładzie gipsowe. W łazience płyty gipsowo kartonowe wodosłonne.

Istniejące przewody kominowe zostaną wykorzystane do wentylacji pomieszczeń.

Instalację obejmującą wszystkie grzejniki i ciepłą wodę należy podłączyć do projektowanego ciepłociągu Miejskiej Energetyki Ciepłej.

W piwnicy w pomieszczeniu zaprojektowano węzeł cieplny- wymiennikownię. Instalacja elektryczna przewidziana jest do wymiany w pomieszczeniach przebudowywanych. Ze względu na przebudowę istniejących lokali, nie są wymagane dodatkowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

Przewidziano rozbiórki części ścian działowych i przewodów kominowych.

Przebudową objęto tylko lokale mieszkalne.

#### **4.0 Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu.**

Budynek objęty opracowaniem jest trzykondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym o wysokości poniżej 1,40 m, podpiwniczony, z dachem płaskim dwuspadowym, o konstrukcji drewnianej. Dach o nachyleniu 5-9% jest pokryty papą asfaltową.

Obiekt pełni funkcję mieszkaldną wielorodzinną na wszystkich kondygnacjach nadziemnych.

W budynku obecnie jest 8 lokali mieszkalnych.

Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej w i 1910 roku.

- Ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane z cegły ceramicznej pełnej.
- Stropy -- nad piwnicą - sklepienia odcinkowe między belkami stalowymi stropowymi
- na wyższych kondygnacjach - stropy drewniane
- Schody wewnętrzne - drewniane.
- Przewody wentylacyjne - murowane z cegły ceramicznej pełnej
- Stolarka okienna - pcv i drewniana
- Stolarka drzwiowa - drzwi zewnętrzne drewniane
- drzwi wewnętrzne drewniane.

Budynek wyposażony jest w instalacje: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, gazową, elektryczną, gazową i wentylację grawitacyjną. W części mieszkań zainstalowane są piece kaflowe. Kominy z cegły ceramicznej pełnej.

## **5.0 Charakterystyczne parametry obiektu:**

<b>ilość kondygnacji nadziemnych</b>	<b>- 3 + poddasze</b>
<b>powierzchnia zabudowy</b>	<b>- 219,30 m<sup>2</sup></b>
<b>kubatura</b>	<b>- 2216,00 m<sup>3</sup></b>

## **6.0 Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych:**

### **ilość lokali mieszkalnych w budynku:**

przed przebudową:	- 7
po przebudowie:	- 7

## **7.0 Opinia geotechniczna oraz informacje o sposobie posadowienia obiektu:**

Zakres prac nie obejmuje prac fundamentowych.

## **8.0 Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektu przez osoby z niepełnosprawnością:**

Dostęp do wejścia w budynku dla osób niepełnosprawnych zapewniony jest drugim wejściem

## **9.0 Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie**

### **9.1 Zapotrzebowanie na wodę i odprowadzenie ścieków oraz ogrzewanie**

#### **9.1.1 Zapotrzebowanie na wodę**

Zakres opracowania nie obejmuje projektu instalacji wodnej.

#### **9.1.2 Zrzut ścieków**

Zgodnie z projektem technicznym branży sanitarnej.

#### **9.1.3 Zapotrzebowanie na ciepło**

Zgodnie z projektem technicznym branży sanitarnej.

### **9.2 Emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych.**

Brak źródeł emisji zanieczyszczeń gazowych, pyłowych i płynnych oraz zapachów.

### **9.3 Odpady stałe**

Nie dotyczy.

### **9.4 Emisja hałasów i wibracji**

Obiekt i jego przeznaczenie funkcjonalne oraz jego wyposażenie nie wprowadzają emisji hałasów i wibracji.

### **9.5 Wpływ obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.**

Obiekt i jego przeznaczenie funkcjonalne oraz jego wyposażenie nie mają wpływu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi (glebę, wody powierzchniowe oraz podziemne).

### **10.0 Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło.**

W związku z przedmiotową przebudową budynku oraz zmianą sposobu użytkowania, planuje się zmianę źródła ogrzewania oraz przygotowania c.w.u. z kotła zasilanego paliwem stałym na rozwiązanie korzystniejsze pod kątem oszczędności energii tj. węzeł MEC – źródło sieciowe CWU oraz CO.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. z późn. zm. [Dz.U. z 2019 r. poz. 1065] § 328 ust. 1a.) projektuje się izolację ścian zewn. ETICS, docieplenie dachu oraz wymianę stolarki drzwiowej i okiennej w celu doprowadzenia do obowiązujących, nieprzekraczających maksymalnych wartości współczynników przenikania ciepła przez przegrody:

Wartości współczynnika przenikania ciepła przez przegrody zewn. po przebudowie:

Ściany zewnętrzne –  $U_c=0,19$  [W/(m<sup>2</sup>K)]

Dach –  $U_c=0,15$  [W/(m<sup>2</sup>K)]

Drzwi -  $U_c=1,3$  [W/(m<sup>2</sup>K)]

**11.0 Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej, zgodnie z § 135 ust. 7–10 i § 147 ust. 5–7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 oraz z 2020 r. poz. 1608).**

Instalacja ogrzewcza wyposażona będzie z zawory grzejnikowe z głowicami termostatycznymi, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach.

## **12.0 Informacja o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem**

### **12.1 Instalacja zimnej wody użytkowej**

Instalacja wewnętrzna zimnej wody użytkowej istniejąca – z przyłącza wodociągowego zlokalizowanego w pomieszczeniu piwnicznym. W przebudowywanych pomieszczeniach przebudować istniejącą instalację – zgodnie z projektem technicznym branży sanitarnej.

### **11.2 Instalacja ciepłej wody użytkowej**

Projekt zakłada budowę instalacji ciepłej wody użytkowej zasilaną z węzła cieplnego poprzez szafki licznikowe na klatce schodowej do poszczególnych przyborów w mieszkaniach – zgodnie z projektem technicznym branży sanitarnej.

### **11.3 Kanalizacja sanitarne**

Instalacja wewnętrzna kanalizacji istniejąca – odprowadzone do istniejącego przyłącza zlokalizowanego w pomieszczeniu piwnicznym. W przebudowywanych pomieszczeniach przebudować istniejącą instalację – zgodnie z projektem technicznym branży sanitarnej.

### **11.4 Grzewcze**

Projekt zakłada przebudowę instalacji CO w postaci wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania zasilaną z węzła cieplnego poprzez szafki licznikowe na klatce schodowej do poszczególnych odbiorników w mieszkaniach.

### **11.5 Wentylacyjne**

Wentylacja pomieszczeń ( w szczególności pomieszczeń mokrych) poprzez istniejące przewody wentylacyjne oraz nawiewniki w oknach.

### **11.6 Instalacja elektryczna**

Instalacja elektryczna przebudowywana ( z istniejącymi rozdzielnicami) – zgodnie z projektem technicznym instalacji elektrycznych.



### **13. DANE DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWOPOŻAROWEJ**

Ze względu na rodzaj budynku oraz zakres prowadzonych prac podczas remontu budynku opracowanie nie potrzebuje uzgodnienia z rzeczoznawcą do spraw pożarowych. Warunki pożarowe w budynku zostają bez zmian.