



## PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

INWESTOR	<b>Gmina Miasto Koszalin</b> <b>Zarząd Budynków Mieszkalnych</b> ul. Połczyńska 24 75-815 Koszalin				
NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	Remont budynku mieszkalnego wielorodzinnego				
ADRES I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	<b>ul. Szpitalna 8</b> <b>75-350 Koszalin</b> <b>Kategoria obiektu budowlanego: XIII</b>				
POZOSTAŁE DANE ADRESOWE	Identyfikator działki: 326101_1.0021.347 dz. nr 347 obr.21				
ZESPÓŁ AUTORSKI	IMIĘ I NAZWISKO	SPECJALNOŚĆ I NUMER UPRAWNIENI BUDOWLANYCH	ZAKRES OPRACOWANIA	DATA	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:**

- A/1 Elewacja południowo-zachodnia
- A/2 Elewacja północno-wschodnia i północno - zachodnia
- A/3 Elewacja północno-wschodnia II i północno - zachodnia II
- A/4 Elewacje południowo-wschodnie

## 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*

**Remont budynku mieszkalnego wielorodzinnego**

**dz. nr 347 obr. 21 , m. Koszalin**

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:**

Remontowany 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:

- docieplenie ścian elewacji,
- renowacja elewacji frontowej,
- izolacje przeciwwilgociowe ścian piwnicznych,
- docieplenie stropu piwnicznego,
- docieplenie stropu strychowego,
- remont dachu wraz z kominami,
- remont klatki schodowej
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej (okna na klatce schodowej, strychu i piwnicy – drzwi zewnętrzne na klatkę schodową),
- instalacja ciepłej wody użytkowej,
- instalacja centralnego ogrzewania.

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

Obiekt stanowi budynek mieszkalny wielorodzinny z początku XX wieku, wyposażony w podpiwniczenie oraz trzy kondygnacje nadziemne. Konstrukcja budynku w formie tradycyjnej. Dach pokryty jest papą termozgrzewalną, przymocowaną do pełnego deskowania. Elewacje zostały otynkowane, jednak stan tynku wskazuje na potrzebę

modernizacji. Dodatkowo, przegrody ścienne nie spełniają obowiązujących norm dotyczących przenikalności ciepła.

#### **5.0 Charakterystyczne parametry obiektu:**

W związku z planowaną inwestycją geometria oraz kubatura obiektu nie ulegną zmianie

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

W budynku znajduje się 6 lokali mieszkalnych.

#### **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 dla osób niepełnosprawnych zapewniony od strony wejścia od podwórza.

#### **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 – istniejąca instalacja

###### **9.1.2 Zrzut ścieków**

Zakres opracowania nie obejmuje projektu instalacji kanalizacyjnej – istniejąca instalacja

###### **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**

Poza zakresem opracowania

### **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 sanitarna**

Poza zakresem opracowania

### **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**

Poza zakresem opracowania

## **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.