

SPIS TREŚCI

OPIS TECHNICZNY – CZĘŚĆ BUDOWLANA

- 1.0 Podstawa opracowania**
- 2.0 Zakres projektu**
- 3.0 Stan istniejący**
- 4.0 Zdjęcia stanu istniejącego**
- 5.0 Wyburzenia i rozbiórki**
- 6.0 Szczegółowy zakres projektu**
- 7.0 Warunki wykonania robót**

RYSUNKI – CZĘŚĆ BUDOWLANA

SPIS RYSUNKÓW

rys. nr I 01	Inwentaryzacja - k. podziemna	skala 1 : 75
rys. nr I 02	Inwentaryzacja – parter	skala 1 : 75
rys. nr I 03	Inwentaryzacja – piętro	skala 1 : 75
rys. nr W 01	Wyburzenia – k. podziemna	skala 1 : 75
rys. nr W 02	Wyburzenia – parter	skala 1 : 75
rys. nr W 03	Wyburzenia – piętro	skala 1 : 75
rys. nr P 01	Kondygnacja podziemna projekt - rzut	skala 1 : 50
rys. nr P 02	Parter projekt - rzut	skala 1 : 50
rys. nr P 03	Piętro projekt - rzut	skala 1 : 50
rys. nr P 04	Typowa łazienka - mieszkania 1 i 3	skala 1 : 50
rys. nr P 05	Typowa łazienka - mieszkania 2 i 4	skala 1 : 50
rys. nr P 06	Typowa kuchnia - mieszkania 1 i 3	skala 1 : 50
rys. nr P 07	Typowa kuchnia - mieszkania 2 i 4	skala 1 : 50
rys. nr P 08	Typowa kuchnia – przykładowa wizualizacja	skala b.s.
rys. nr Z 01	Zestawienie ślusarki i stolarki drzwiowej	skala b.s.
Załącznik nr 1 – zestawienie wyposażenia meblowego		

OPIS TECHNICZNY I RYSUNKI – INSTALACJE SANITARNE

OPIS TECHNICZNY I RYSUNKI – INSTALACJE ELEKTRYCZNE

Zawartość niniejszego projektu dostosowano do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych (art. 34. ust. 2, Ustawa Prawo Budowlane).

W związku z tym zagadnienia wymienione w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa, i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, które nie dotyczą planowanego zakresu prac budowlanych – w poniższym opisie pominięto.

Niniejszy projekt nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę ani zgłoszenia administracji architektoniczno-budowlanej, zgodnie z artykułem 36a ustawy Prawo Budowlane, jako, że zakres projektu nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania, a wyłącznie remontu użytkowanego obiektu.

OPIS TECHNICZNY

1.0 Podstawa opracowania

- zlecenie zamawiającego
- wytyczne zamawiającego
- uzgodniona koncepcja projektowa
- wizja lokalna
- inwentaryzacja budowlana

2.0 Zakres projektu

Zakresem niniejszego opracowania projektowego jest remont istniejących mieszkań oraz części wspólnej w Domu Asystenta w Katowicach przy ul. Mikołowskiej 72A.

3.0 Stan istniejący

Budynek podpiwniczony z dwoma kondygnacjami nadziemnymi mieszkalnymi wykonany w technologii tradycyjnej z początku lat 70. z murowanymi ścianami i gęstożebrowymi stropami.

W kondygnacji podziemnej znajdują się komórki lokatorskie w ilości 6 sztuk.

Na kondygnacjach nadziemnych zlokalizowane są 4 mieszkania, po 2 na każdą kondygnację.

Każde mieszkanie jest 3 pokojowe z przedpokojem, łazienką i aneksem kuchennym.

Z pokoju dziennego każdego mieszkania dostępna jest weranda.

Zależnie od mieszkania posadzki pomieszczeń wykończone są płytkami gresowymi, wykładziną PCV, płytkami PCV oraz wykładzinami dywanowymi. Klatka schodowa i schody wykończone są lastriko.

Ściany mieszkań są malowane, tynkowane, oklejone tapetami, a w łazienkach i kuchniach wykończone płytami ceramicznymi.

Sufity pomieszczeń są tynkowane i malowane.

Do pomieszczeń pomieszczeniach zainstalowane są drzwi płytowe, część z przeszkleniami.

Wypożenie sanitarne pomieszczeń łazienek na wszystkich kondygnacjach stanowią: umywalki, kabina prysznicowa, wanna, miski ustępowe.

Wypożenie kuchni stanowią, meble kuchenne, zlew, kompaktowe piekarniki z płytą grzewczą.

Wypożenie elektryczne pomieszczeń stanowią: oprawy oświetleniowe ogólne, kinkietowe, gniazda wtykowe.

Posadzka kondygnacji podziemnej wykonana jest jako posadzka betonowa. Ściany działowe pomiędzy komórkami murowane są z cegły na wozówkę. Ściany pomalowane są farbą emulsyjną. Drzwi do komórek wykonane są z listew drewnianych.

Stan wypożenia elektrycznego, sanitarnego oraz budowlanego wymaga całościowego remontu i wymiany.

Budynek w ostatnich latach przeszedł gruntowną termomodernizację wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej (drzwi zewnętrzne główne i na werandy).

Nie planuje się jakiegokolwiek ingerencji w elewację budynku.

Stan istniejący przedstawiono na rysunku projektowym oraz poniższych zdjęciach stanu istniejącego.

4.0 Zdjęcia stanu istniejącego

Kondygnacja podziemna



„wanna do usunięcia”



korytarz



przyłącze gazu

Klatka schodowa













Mieszkania parter i piętro











5.0 Wyburzenia i rozbiórki

Planuje się następujące prace rozbiórkowe i demontaże:

- demontaż wszystkich urządzeń sanitarnych w łazienkach oraz grzejników w tym wymiana pionów Ks, CO, W, cwu
- demontaż wszystkich urządzeń elektrycznych w tym tablic, gniazd, włączników
- demontaż drzwi wewnętrznych
- demontaż wszystkich parapetów wewnętrznych plastikowych oraz lastriko
- wyburzenie ścianek działowych wg rysunku projektowego
- usunięcie w mieszkaniach wszystkich wykładzin PCV, płytek PCV, wykładzin dywanowych
- usunięcie ze ścian i stropów warstw tapet oraz starych powłok malarskich w tym lamperii olejnej na korytarzu oraz paneli sufitowych
- skucie warstw wykończeniowych ceramicznych ściennych w łazienkach i kuchniach
- usunięcie pochwyty balustrady na klatce schodowej
- skucie warstw wykończeniowych posadzek w łazienkach i kuchniach
- w razie poważnych uszkodzeń wylewki lub dużych różnic poziomów konieczne będzie usunięcie i wykonanie nowej wylewki i dostosowanie do poziomu posadzek istniejących – należy przyjąć takie rozwiązanie dla 100% remontowanych pomieszczeń – do ustalenia z inwestorem, wykonawcą i projektantem w trakcie wykonywania robót

Szczegółowy zakres rozbiórek i wyburzeń przedstawiono na rysunku projektowym.

Podczas prowadzenia prac wyburzeniowych należy zwrócić szczególną uwagę na niebezpieczeństwo związane z porażeniem prądem elektrycznym. Wszelkie prace wykonywać po odłączeniu obwodów elektrycznych w pomieszczeniach.

Należy zabezpieczyć instalację wod-kan w sposób uniemożliwiający zalanie pomieszczeń.

Zamknąć główny zawór gazu w piwnicy odcinając dopływ do istniejących pionów.

6.0 Szczegółowy zakres projektu

Projektuje się kompleksowy remont mieszkań oraz klatki schodowej w Domu Asystenta na terenie AWF w Katowicach. W ramach prac remontowych planowane jest również „odświeżenie” kondygnacji podziemnej.

Na poszczególnych kondygnacjach planowane są następujące prace

Kondygnacja podziemna

- oczyścić ściany działowe oraz konstrukcyjne i odkryty strop Akermana z warstw malarskich, zagruntować i pomalować farbą lateksową w kolorze białym RAL 9003
- odpylić i oczyścić posadzkę betonową
- zaimpregnować posadzkę impregnatem epoksydowym do posadzek betonowych np. PCI Apoground W
- dokonać niezbędnych napraw istniejących drzwi do komórek lokatorskich

Klatka schodowa

- wymienić drzwi do piwnicy na drzwi o klasie odporności ogniowej EI30
- istniejącą stalową balustradę oczyścić, usunąć wszystkie warstwy farby, przeszlifować nierówności po spawach. Balustradę pomalować szybkoschnącą, antykorozyjną, alkidową farbą do stali do aplikacji wewnętrznych w kolorze RAL 7021
- zdemontować plastikowy pochwyt balustrady i zamontować pochwyt wykonany z lakierowanego drewna liściastego, ze szfazanego (2 mm) profilu drewnianego o przekroju 5x5 cm w kolorze naturalnym
- pomalować klamry wyłazowe oraz pokrywę wyłazu w kolorze RAL 7021
- montaż parapetu wewnętrznego grubości 3 cm z konglomeratu w kolorze białym
- oczyścić ściany i strop ze starych powłok malarskich, uzupełnić ubytki tynku, zagruntować i pomalować farbą lateksową w kolorze białym RAL 9003. Dodatkowo pomalować lamperię zmywalnym, bezbarwnym z satynową powłoką ochronną, lakierem zabezpieczającym, do wysokości 2 metrów
- wykonać naprawę, czyszczenie i impregnację spoczników i schodów wykonanych lastryko. W razie dużych ubytków wykonać flekowanie i frezowanie. Wykonać cało-powierzchniowe szlifowanie na mokro spoczników i schodów celem usunięcia starych i zabrudzonych warstw. Wykonać cało-powierzchniowe polerowanie celem

usunięcia rys szlifierskich. Zaimpregnować spoczniki i schody impregnatami na bazie silikonów oraz użyć preparatu nabłyszczającego. Cokolik przyścienny pomalować w kolorze RAL 7021

Mieszkania – parter i piętro

- po usunięciu warstw wykończeniowych podłogi wykonać naprawy spękań jastrychu (ilość do ustalenia po zdjęciu wykładziny z inwestorem i projektantem, wstępnie założono 100% wymiany jastrychu):
 - w razie spękań jastrychu wykonać szycia prętami średnicy 6 mm, co 15 cm po 10 cm w każdą stronę pęknięcia. Pręty po ułożeniu w wyciętych bruzdach zalać płynną zaprawą do podlewek na bazie cementu, modyfikowaną polimerami o klasie na ściskanie R4 i bardzo szybkim przyroście wytrzymałości
 - zaimpregnować jastrych preparatem penetrującym na bazie krzemianów, do podłoży mineralnych, wiążącym pył, zwiększającym wytrzymałość podłoża i zwiększającym odporność na ścieranie
 - wykonać cało-powierzchniową samorozpływalną cementową masę wyrównawczą na bazie żywic syntetycznych o niskim poziomie naprężeń o minimalnej grubości 5 mm
- wykonać nowe ściany działowe z bloczków wielkogabarytowych z betonu komórkowego na pióro i wpust grubości 11,5 cm
- wykonać podłączenia instalacji sanitarnych wraz z wpięciem do wymienionych pionów wodociągowych i kanalizacyjnych – wg projektu branżowego. Po realizacji wyburzeń sprawdzić drożność istniejących pionów wentylacyjnych
- zabudować podtynkowe stelaże dla urządzeń sanitarnych
- wykonać podłączenia instalacji elektrycznych, oświetleniowych i niskoprądowych wraz z wpięciem do istniejącej instalacji elektrycznej – wg projektu branżowego
- wykonać obudowy urządzeń instalacyjnych GK na stalowej konstrukcji systemowej maskującej instalacje wodociągowe, kanalizacyjne – wg rysunków projektowych – 2 warstwy GK
- w obudowach GK w niezbędnych miejscach (np. liczników) zamontować drzwiczki rewizyjne
- zamontować stolarkę drzwiową wg zestawienia z dostosowaniem wysokości światła minimum 200 cm w przejściu
- wykonać warstwy wyrównawcze posadzki łazienki i spadkowe brodzika prysznicowego (1%), zaizolować folią w płynie. Pod prysznicem na podłodze i ścianach, poza folią w płynie, przykleić cało-powierzchniowo maty hydroizolacyjne

a narożniki podłoga ściana i ściana ściana uszczelnić taśmami uszczelniającymi do hydroizolacji.

W łazience wykonać okładzinę ścian z płytek gresowych nieszkliwionych rektyfikowanych 30x60 cm do pełnej wysokości pomieszczenia z fugowaniem w kolorze grafitowym – wg rysunków projektowych, kolor ceramiki szary przecierany, np. Ragno Koncept Grigio. Wykonać okładzinę podłogi z płytek gresowych nieszkliwionych rektyfikowanych (antypoślizgowość R10A) 60x60 cm wraz z fugowaniem w kolorze grafitowym, kolor ceramiki szary przecierany, np. Ragno Koncept Grigio.

Dla podłóg i ścian fuga epoksydowa szerokości 0,9 mm w kolorze grafitowym

- zainstalować w prysznicu szybę bezpieczną (hartowaną) o wymiarach wysokość 200 cm, szerokość 120 cm stabilizowaną górą za pomocą poprzeczki montowanej do ściany
- zamontować wyposażenie dodatkowe łazienki jak m.in. szafki z lustrem nad umywalką i WC oraz grzejnik drabinkowy CO z dodatkową grzałką elektryczną wg rysunków projektowych
- W przedpokoju i kuchni wykonać okładzinę podłogi z płytek gresowych nieszkliwionych rektyfikowanych (antypoślizgowość R10A) 60x60 cm wraz z fugowaniem w kolorze grafitowym, kolor ceramiki szary przecierany, np. Ragno Koncept Grigio wraz z cokolikiem z płytek wysokości 10 cm
- w pokojach wykonać prace naprawcze spękanych wylewek oraz warstwy wyrównawcze wraz z ułożeniem homogenicznych „desek” PCV grubości 2,5 mm. „Deski” PCV w kolorach jasnych o fakturze drewna np. Forbo Eternal Original 61052 Forbo Allura Wood – whitened oak (60301DR7/60301DR5) o wymiarach 120 x 20 cm (NCS S 2502-Y)

Cokoliki wykonać z wodoodpornego okleinowanego profilu MDF wysokości 10 cm w kolorze białym RAL 9003

- w korytarzu ułożyć płytki gresowe rektyfikowane 60x60 cm antypoślizgowe (min. R10) oraz wykonać z płytek cokolik wysokości 10 cm, kolor ceramiki szary przecierany, np. Ragno Koncept Grigio.
- we wszystkich oknach zamontować parapety wewnętrzne grubości 3 cm z konglomeratu w kolorze białym, parapety szersze od wnęki okiennej o 3 cm w każdą stronę. Głębokość parapetu dostosować każdorazowo do głębokości osadzenia okna, średnia głębokość 30 cm. Parter: 8 szt. długości ~160cm, 2 szt. długości ~80cm. Piętro i klatka schodowa: 8 szt. długości ~160cm, 3 szt. długości ~80cm.

- po ułożeniu instalacji w bruzdach wykonać niezbędne naprawcze roboty tynkarskie, a ściany i sufity wyszpachlować cało-powierzchniowo
- wykonać gruntowanie i malowanie sufitów oraz ścian farbą lateksową satynową zmywalną, w kolorze RAL 9003
- zamontować wyposażenie sanitarne
- zamontować wyposażenie elektryczne
- zabudować szafki kuchenne ze zlewozmywakiem, zmywarką 45 cm, pralko-suszarką podblatową, piekarnikiem, mikrofalówką, płytą indukcyjną, lodówką z zamrażalnikiem oraz szafki górne z pochłaniaczem z filtrem węglowym. Kolor blatów i frontów biały np. RAL 9003.
Szafki dolne wysokości 85 cm oraz 60 cm nad blatem szafki górne do sufitu ~105 cm
- w aneksie kuchennym pomiędzy szafkami dolnymi i górnymi wykonać „fartuch” z płytek gresowych rektyfikowanych wysokości 60 cm w kolorze szarym przecieranym 30x60 cm np. Ragno Koncept Grigio
- wyposażać pomieszczenia w meble, biurka, szafy wg zestawień

Warunki dostosowania obiektu dla osób niepełnosprawnych

Ze względów konstrukcyjnych i technicznych nie ma możliwości dostosowania budynku dla osób ze szczególnymi potrzebami, a głównie niepełnosprawnymi ruchowo. Jednocześnie istnieje możliwość zapewnienia dla nich lokali mieszkalnych w innych obiektach na terenie AWF Katowice.

Nie mniej jednak zastosowano udogodnienia umożliwiające korzystanie z obiektu dla osób ze szczególnymi potrzebami w tym niedowidzących i niedosłyszących, a między innymi:

- przed wejściem należy zamontować tabliczkę, o dostępności do budynku dla osób z psami asystującymi
- przed budynkiem zainstalować znacznik You Way (głosowy lokalizator wejścia)
- wewnątrz na poziomie wejścia należy umieścić tabliczkę dotykową z planem budynku i opisami w alfabecie Braille’a
- podstopnice istniejących schodów, podobnie jak balustrada, będą pomalowane w kolorze czarnym, co kontrastować będzie z jasną powierzchnią stopnic lastriko
- na pierwszym i ostatnim stopniu każdego biegu schodów należy nakleić kontrastową anty-poślizgową taśmę samoprzylepną dedykowaną do schodów

- na spocznikach przed każdym początkiem i końcem biegu schodów należy przykleić samoprzylepne guzy w 4 rzędach w odstępach 10 cm pomiędzy guzami
- na ścianie każdego spocznika umiejscowiony będzie w centralnej pozycji, naklejony lub namalowany, symbol w kolorze kontrastującym ze ścianą
- drzwi każdego mieszkania oznaczone będą naklejonym numerem kontrastującym z kolorem drzwi
- przed wejściem do mieszkań i w mieszkaniach zamontowane zostaną tabliczki z oznaczeniem funkcji pokoju w alfabecie Braille'a
- na początku i końcu każdego biegu schodów na poręcze naklejone zostaną oznaczenia wypukłe z informacją o pomieszczeniach w kierunku poruszania się w alfabecie Braille'a
- domofony wewnątrz mieszkań poza sygnalizacją dźwiękową wyposażone będą w sygnalizator świetlny

Szczegółowy zakres projektu przedstawiono na rysunkach projektowych.

Kolorystykę proponowanych materiałów należy przedstawić inwestorowi i projektantowi do akceptacji.

Zezwala się na użycie materiałów, produktów i urządzeń sanitarnych oraz elektrycznych równoważnych pod warunkiem posiadania przez nie odpowiednich atestów i dopuszczeń oraz bezwzględnie uzyskania zgody zamawiającego.

7.0 Warunki wykonania robót

- Prace prowadzić pod nadzorem osób uprawnionych z zachowaniem zasad BHP
- Wysokość okładziny ściennej z płytek ceramicznych w łazienkach do pełnej wysokości pomieszczenia
- Posadzka w łazienkach – płytki gresowe antypoślizgowe, o parametrze minimum R10A
- Wyposażenie techniczne i zastosowane materiały budowlane muszą spełniać wymagania w zakresie bezpieczeństwa pracy i użytkowania oraz ochrony życia, zdrowia, i środowiska potwierdzone przez odpowiednia atesty, certyfikaty i deklaracje zgodności (zgodnie z ustawą Kodeks Pracy oraz ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych). W związku z powyższym przy zakupie materiałów i wyposażenia nie ujętego w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 8 listopada 2004 r. w sprawie aprobat technicznych oraz jednostek organizacyjnych

upoważnionych do ich wydawania (Dz. U. z dnia 23 listopada 2004 r.) należy żądać dokumentów potwierdzających spełnienie w/w wymagań.

- Należy sprawdzić drożność odpływów kanalizacyjnych i stan techniczny instalacji wodociągowej
- Nie wolno naruszyć elementów konstrukcyjnych budynku – belek, nadproży, podciągów oraz belek stropowych

Podczas wykonywania robót należy stosować się do zasad sztuki budowlanej, zaleceń producentów i dostawców materiałów i stosowanych systemów budowlanych, a także do "Warunków Technicznych Wykonania i Odbioru Robót Budowlano-Montażowych".

opracował:

mgr inż. arch. Łukasz Prażuch
1/SLOKK/2012