



BUDIKOM

**USŁUGI BUDOWLANE
POŁOWCZYK KAZIMIERZ**

97-300 Piotrków Tryb. Al. 3 Maja 19 m. 29
☎ 0 608 45 62 45 ✉ budikom@onet.pl

PROJEKT BUDOWLANY REMONT LOKALU MIESZKALNEGO

OBIEKT: Lokal mieszkalny nr 1 i 2
na parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego
KAT. OBIEKTU BUD. - VIII

LOKALIZACJA: Piotrków Tryb. ul. Mickiewicza 5
działka o nr ewid. 719 obr. 15

INWESTOR: Miasto Piotrków Trybunalski
97-300 Piotrków Tryb. ul. Pasaż Karola Rudowskiego 10

**INWESTOR
ZASTĘPCZY:** Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z o.o.
97-300 Piotrków Tryb. AL. 3-go Maja 31

AUTOR OPRACOWANIA: mgr inż. Kazimierz Polowczyk

DATA OPRACOWANIA: sierpień 2021r.

Spis treści

| | |
|---|----|
| 1. Podstawa opracowania i literatura..... | 3 |
| 2. Przedmiot, zakres i cel opracowania..... | 4 |
| 3. Dane ogólne, opis do projektu zagospodarowania, opinia techniczna..... | 4 |
| 4. Ochrona specjalna działki..... | 6 |
| 5. Wpływ inwestycji na środowisko, higienę i zdrowie użytkowników oraz otoczenie..... | 7 |
| 6. Projekt remontu..... | 7 |
| 7. Ochrona przeciwpożarowa..... | 9 |
| 8. Obszar oddziaływania inwestycji na działki sąsiednie..... | 10 |
| 9. Uwagi końcowe..... | 11 |
| 10. Informacja do planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia..... | 12 |
| 11. Oświadczenie projektanta..... | 13 |
| 12. Rysunki..... | 13 |

OPIS TECHNICZNY

1. Podstawa opracowania i literatura

- Zlecenie Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółka z o.o. W Piotrkowie Tryb., Al. 3-go Maja 31,
- Wizja lokalna oraz pomiary własne,
- Wywiad środowiskowy,
- Książka obiektu budowlanego,
- Dz. U. Nr 106 z dnia 5 grudnia 2000r., poz. 1126, Prawo Budowlane- tekst jednolity z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- Polskie Normy Budowlane i inne dokumenty posiadające moc prawną w okresie wykonywania opracowania,
- Literatura fachowa: J. Thierry, S. Zaleski: Remonty budynków i wzmacnianie konstrukcji; PZliTB: Kontrola stanu technicznego obiektów budowlanych; W. Żenczykowski: Budownictwo ogólne,
- „Wytyczne w sprawie opracowywania ekspertyz techniczno – ekonomicznych i przeglądów sprawności technicznej budynków mieszkalnych” CUTOB.
- Polskie Normy Budowlane i inne dokumenty posiadające moc prawną w okresie wykonywania opracowania,
- Opinia kominiarska,
- Brunarski L. Metoda diagnostyki budowlanej – ITB Kwartalnik 1-2 z 1992r.
- Brunarski L. Procedury oceny istniejących konstrukcji, Materiały Budowlane 11/1998 Warszawa,
- Remonty i modernizacje budynków, praca zbiorowa pod redakcją prof. Mariana Abramowicza – Verlag Dashofer sp. z o.o.
- PN-EN 998-2:2004/Ap1:2008 (IDN EN 998-2:2003) – zaprawy Saver Powder S i HS,
- PN-EN 845-1 – profile Saver Powder,

- wytyczne montażowe - „Brutt Technologies – poradnik projektanta i wykonawcy” (dostępny na stronie: www.brutt-sever.pl)
- Ustalenia z inwestorem,
- Projekt wymiany oraz rozbudowy wewnętrznej instalacji gazu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Mickiewicza 5 w Piotrkowie Trybunalskim opracowany przez mgr inż. Jakuba Szajewskiego w kwietniu 2017 roku,

2. Przedmiot, zakres i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest ustalenie stanu technicznego i wykonanie projektu remontu lokal1 mieszkalnych nr 1 i 2 na parterze budynku wielorodzinnego, na działce w Piotrkowie Trybunalskim, ul. Mickiewicza 5.

Celem opracowania jest określenie stopnia zużycia elementów konstrukcyjnych budynku oraz wykonanie projektu remontu w/w obiektu bez zmiany sposobu użytkowania oraz określenie zakresu ewentualnych prac budowlanych remontowych, pozwalających doprowadzić przedmiotowe lokale do stanu zgodnego z przepisami prawa.

Zakres opracowania obejmuje lokale mieszkalne z wejściem od strony klatki schodowej budynku frontowego, zlokalizowanego na parterze budynku wielorodzinnego Mickiewicza 5. Dla budynku w kwietniu 2017 roku opracowano projekt rozbudowy i wymiany instalacji gazu przewidujący ogrzewanie ww lokali mieszkalnych za pomocą piecyka gazowego dwufunkcyjnego z zamkniętą komorą spalania. Projekt ten opisywał i uwzględniał wykonanie odpowiednich przewodów wentylacyjnych i spalinowych dla omawianego lokalu mieszkalnego.

3. Dane ogólne, opis do projektu zagospodarowania, opinia techniczna

Na terenie objętym opracowaniem znajduje się obecnie budynek mieszkalny wolnostojący wielorodzinny 2-kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, z poddaszem użytkowym. Budynek mieszkalny o konstrukcji tradycyjnej, murowany z cegły, ze stropami na belkach drewnianych, dach drewniany dwuspadowy pokryty papą. Stropy nad piwnicami typu Kleina na belkach stalowych dwuteowych.

Zgodnie z oznaczeniem na mapie sytuacyjno -wysokościowej nieruchomości posiada główny układ komunikacyjny z ul. Adama Mickiewicza i ul. Inżynierską oraz pełne uzbrojenie techniczne wraz z przyłączem gazu niskiego ciśnienia.

Budynek w całości pełni funkcję mieszkalną. W budynku znajdują się 4 lokale mieszkalne rozmieszczone w 1 klatce schodowej na 2 kondygnacjach. Wejście do klatki od strony podwórka od ul. Inżynierskiej. Wejście do lokalu nr 2 z przedpokoju lokalu nr 1.

Obecnie budynek w całości zasiedlony.

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, gazową, w instalację wodno-kanalizacyjną oraz ogrzewanie częściowo piecowe i częściowo z pieców gazowych dwufunkcyjnych.

Budynek nie otynkowany. Obecny kształt i podział obiekt uzyskał w latach powojennych. Nastąpił wtedy również podział na mniejsze lokale mieszkaniowe.

Działka położona w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego śródmieścia Piotrkowa Trybunalskiego podlegającego ochronie konserwatorskiej. Budynek na omawianej posesji stanowi element historycznej zabudowy miasta.

Obecnie lokale ogrzewane z piecy stałopalnych. Po remoncie ogrzewanie za pomocą indywidualnych piecy gazowych z zamkniętą komorą spalania, dwufunkcyjnych wg odrębnego opracowania z 2017 roku.

Nie projektuje się zmniejszenia wysokości istniejących kondygnacji, ani budynku, zmianie nie ulegną również wymiary jego obrysu zewnętrznego.

Skala i forma architektoniczna projektowanego remontu jest nawiązaniem do zabudowy i krajobrazu już istniejącego i wcześniej wykonanych prac na sąsiednich budynkach.

Bez zmian pozostaje obsługa komunikacyjna budynku, komunikacja remontowanego lokalu mieszkalnego pozostanie bez zmian.

Parametry techniczne budynku:

WNIOSKI:

Wpływ na istniejący stan budynku ma w szczególności naturalne zużycie techniczne wszystkich materiałów budowlanych, jak i pogarszające się warunki gruntowo-wodne.

Na obecną chwilę stan elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych omawianego budynku oceniam jako **zadowalający**.

Całość budynku stanowi zwartą i ujednoliconą konstrukcyjnie bryłę, która poddawana jest już długotrwałemu użytkowaniu. Niektóre elementy konstrukcyjne drewniane przekroczyły granice trwałości związaną z wiekiem ich użytkowania. Konstrukcja murowa ze względu na zachowane grubości i brak ubytków pozwala na jeszcze długotrwałe użytkowanie budynku.

Na obecną chwilę stan elementów konstrukcyjnych jest dobry i zadowalający. Położenie i możliwości zaopatrzenia omawianych lokali mieszkalnych w podstawowe media **kwalifikują je do przeprowadzenia remontu (bez zmiany sposobu użytkowania) oraz nie ma obecnie bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa dla osób przebywających w budynku ani w jego sąsiedztwie**.

Sposób, zakres i przebieg prac remontowych przedstawiono w dalszej części opracowania.

4. Ochrona specjalna działki

Teren inwestycji nie podlega specjalnym warunkom ochrony ekologicznej, nie znajduje się w strefie chronionego krajobrazu, nie występują na nim pomniki przyrody ani inne elementy przyrodnicze podlegające ochronie. Przedmiotowy budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków. Znajduje w strefie ochrony konserwatorskiej na podstawie przepisów szczególnych oraz obowiązujących aktów prawa miejscowego (obszar zabytkowego układu urbanistycznego śródmieścia Miasta Piotrkowa Trybunalskiego wpisanego do rejestru zabytków dnia 14 września 1967 roku pod oznaczeniem KL.IV-680/482/67). Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w granicach terenu górniczego i w strefie i oddziaływań związanych z eksploatacją górnictwem. Teren nie jest położony na terenach zalewowych oraz nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych. Piotrków Trybunalski nie jest miejscowością uzdrowiskową, w związku z czym nie jest wymagane uzgadnianie projektu decyzji z właściwym ministrem ds. zdrowia.

5. Wpływ inwestycji na środowisko, higienę i zdrowie użytkowników oraz otoczenie

Projektowana inwestycja nie należy do mogących szczególnie pogorszyć środowisko naturalne i nie wymaga sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko naturalne zgodnie z ustawą z 24 września 2002r (Dz.U.2002 nr 179 poz. 1490) oraz z 27 kwietnia 2001r prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z póź. zmianami), nie będzie miała negatywnego wpływu na ludzi.

Ze względu na rodzaj inwestycji zakłada się, że jej wpływ na środowisko, higienę i zdrowie ludzi będzie znikomy.

Projekt techniczny nie zakłada istnienia funkcji powodujących emisję hałasu oraz wibracji, a także nadmiernego promieniowania jonizującego, elektromagnetycznego. Budynek nie będzie powodował emisji zanieczyszczeń gazowych pyłowych ani płynnych, a funkcja budynku zapewnia, że nie będą powstawały zanieczyszczenia powierzchni gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

Ponadnormatywne obciążenia oddziaływania mogą wystąpić jedynie na etapie wykonywania prac remontowych i będą mieć charakter incydentalny i krótkotrwały.

Projektowana inwestycja nie narusza praw osób trzecich.

6. Projekt remontu

Projektowany remont ma na celu rozdzielenie funkcjonalne lokali mieszkalnych nr 1 i 2 na odrębne lokale. Po remoncie układ funkcjonalny zmieni się i zestawienie powierzchni będzie wyglądać następująco:

Lokal mieszkalny nr 1:

- | | |
|-----------------|----------------------|
| - 1.1 Pokój | 14,64 m ² |
| - 1.2. Pokój | 15,82 m ² |
| - 1.3. Kuchnia | 6,99 m ² |
| - 1.4. Łazienka | 3,10 m ² |

| | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| - 1.5. Przedpokój | 3,50 m ² |
| - 1.6. Wspólny przedsionek | 0,87 m ² |
| - RAZEM LOKAL MIESZKALNY NR 1 | 44,92 m² |

Lokal mieszkalny nr 2:

| | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| - 2.1 Pokój | 15,52 m ² |
| - 2.2. Kuchnia | 10,11 m ² |
| - 2.3. Łazienka | 2,22 m ² |
| - 2.4. Wspólny przedsionek | 0,87 m ² |
| - RAZEM LOKAL MIESZKALNY NR 2 | 28,72 m² |

Aby to uzyskać należy wykonać remont lokalu i streścić go można w kilku zasadniczych punktach.

1. Zdemontować stolarkę drzwiową wewnętrzną, zdemontować stolarkę okienną.
2. Zbić płytki na ścianach i podłogach.
3. Wykonać roboty rozbiórkowe – zerwać warstwy posadzek i podłóg drewnianych, rozebrać ścianki działowe w przedpokoju, zbić uszkodzone i zawilgocone tynki, zdemontować przedścianki z płyt gipsowo-kartonowych.
4. Wykonać nowe warstwy posadzkowe w remontowanym lokalu. Usunąć polepę, wymienić legarki podłogowe na sklepieniu, wykonać nową izolację z wełny mineralnej gr. 15 cm. Wykonać ruszt i położyć płytę OSB gr 25 mm. Wykonać izolację z folii w płynie na wszystkich podłogach. Nowe połogi wykonać zgodnie z rysunkami.
5. Wykonać nowe ścianki działowe z płyty gipsowo-kartonowej typu GKBI na stelażu „75”.
6. Wykonanie niezbędnych przemurowań oraz naprawy pęknięć ścian nośnych, przemurowanie i naprawa nadproży, wzmocnienie za pomocą prętów metodą Brutt Technologies.
7. Zamontować nowe ościeżnice stalowe i skrzydła drzwiowe płycinowe wewnętrzne. Wymienić drzwi wejściowe do lokalu.

8. Wykonać odnowienie malowania ścian i sufitów we wszystkich remontowanych pomieszczeniach (dla wzmocnienia tynków na ścianach wykonać warstwę zbrojoną z siatki akrylowej zatopionej w warstwie klejowej).
9. Wykonać sufity podwieszane z płyty gipsowo-kartonowej.
10. Wykonać nowe podejścia instalacji wody i kanalizacji, zamontować nowe urządzenia białego montażu zgodnie z rysunkiem rzutu. Wszystkie podejścia przyłączone do istniejących pionów.
11. Wymienić instalację wewnętrzną elektryczną z nowymi zabezpieczeniami.
12. Wykonać instalację gazu z montażem urządzeń wg odrębnego opracowania z 2017 roku.
13. Wykonać odpowiednie próby i badania instalacji w lokalu mieszkalnym.
14. Wykonać instalację wentylacyjną i spalinową dla pieca wg projektu wymiany instalacji gazowej opracowanego w 2017 roku przez mgr inż. Jakuba Szajewskiego.
15. Wykonać opinię kominiarską powykonawczą.

7. Ochrona przeciwpożarowa

Budynek oraz remontowana część budynku mieszkalnego na podstawie Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§209 ust. 2) nie zalicza się do żadnej kategorii zagrożenia ludzi z wymaganą klasą odporności pożarowej, i zgodnie z Rozporządzeniem MSWiA z dnia 16 czerwca 2003r. (Dz. U. Nr 121, poz. 1137) niniejsze opracowanie nie wymaga wykonywania uzgodnień pod względem ochrony przeciwpożarowej.

Ściany oraz podłoga pomieszczenia, w którym znajduje się piec gazowy dwufunkcyjny powinny być pokryte w jego bezpośrednim sąsiedztwie materiałem niepalnym albo, jeżeli materiały wykończeniowe podłóg i ścian są palne, należy je w sposób trwały pokryć materiałem niepalnym w odległości co najmniej 50 cm od pieca. Ściany oraz stropy pomieszczenia, w którym stoi kuchnia powinny mieć klasę odporności ogniowej EI 60, a drzwi oraz inne zamknięcia EI 30. Uzyska się to

poprzez zastosowanie płyty gipsowo-kartonowej ogniochronnej typu GKF 12, 5 mm.

Wymagana jest także odpowiednia wentylacja. Wykonane z niepalnych materiałów przewody wentylacyjne powinny kończyć się otworem nawiewnym o powierzchni co najmniej 200 cm². Dolna krawędź otworu powinna znajdować się maksymalnie 30 cm nad poziomem podłogi. Otwór wentylacji wywiewnej powinien mieć powierzchnię co najmniej 200 cm² i być umieszczony jak najbliżej stropu. Niedopuszczalne jest zamykanie go. Nie wolno także stosować wentylatorów wyciągowych w pomieszczeniach, w których znajdują się wloty do przewodów spalinowych. Wentylatory mogłyby spowodować wsteczny ciąg, czyli cofanie się spalin do pomieszczenia.

Planowana inwestycja (remont) nie zmienia klasy odporności pożarowej i ogniowej budynku i jego elementów, spełnione są warunki § 216 - § 220 warunków technicznych jaki powinny spełniać budowle i ich usytuowanie. Inwestycja nie zmienia stref pożarowych i oddzielenia pożarowego. Nie zmieniają się również drogi ewakuacyjne w budynku, ani ich przebieg, ani ich długość. Wyjście z budynku otwierane na zewnątrz. Nie zmieniają się szerokości przejść ewakuacyjnych. Drzwi wyjściowe o szerokości większej niż 0,9 m zgodnie z § 239 warunków technicznych.

Zakres prowadzonych prac na podstawie Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§209 ust. 2) i zgodnie z Rozporządzeniem MSWiA z dnia 16 czerwca 2003r. (Dz. U. Nr 121, poz. 1137) niniejsze opracowanie nie wymaga wykonywania uzgodnień pod względem ochrony przeciwpożarowej.

8. Obszar oddziaływania inwestycji na działki sąsiednie

Zakres prowadzonych prac nie wychodzi poza obrys budynku i działki nr 719 obr. 15. Brak będzie w tym miejscu oddziaływania na działki sąsiednie. Nie ulegną zmianie wymiary budynku w planie ani jego wysokość.

Nie przewiduje się montażu żadnych maszyn i urządzeń infrastruktury technicznej, a także wyposażenia technicznego powodującego szkodliwe promieniowanie lub oddziaływanie pola magnetycznego.

Nie przewiduje się żadnych maszyn i urządzeń infrastruktury technicznej obiektu powodujących jakiegokolwiek emisje hałasu i wibracji §11 ust. 1 i 2

Planowany remont w żaden sposób nie wpływa na zanieczyszczenie powietrza, gruntu i wód, nie przewiduje się wycinki drzew.

Projektowane roboty nie zmieniają stosunku nasłonecznienia dla działek sąsiednich oraz nie powodują naruszenia istniejących stosunków wodnych. Nie spowodują zmiany ani ograniczenia zagospodarowania działek sąsiednich §13 ust. 1, 2, 3 i 4; § 26, 28 i 29, §55 Warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Projektowana inwestycja zamyka się w granicach ścian zewnętrznych konstrukcyjnych i terenu działki 715 stąd nie rodzi praw do terenu, oraz nie powoduje naruszenia prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie stanowi przeszkody w dostępie do drogi publicznej oraz nie przesłania światła słonecznego, nie pozbawia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej i środków łączności, nie wpływa również negatywnie na projektowaną zabudowę działek sąsiednich i ich dotychczasowe użytkowanie. Inwestycja nie powoduje uciążliwości i zakłóceń oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby, nie narusza warunków wodnych ani geologicznych inwestowanego terenu.

Planowana inwestycja (remont) swoim zakresem nie ma oddziaływania i nie ma negatywnego wpływu na parcele sąsiednie.

9.Uwagi końcowe

Wszelkie prace należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi Polskimi Normami, sztuką budowlaną z zachowaniem niezbędnych środków ostrożności, pod nadzorem osób uprawnionych. Do prowadzenia prac nie stosować maszyn powodujących powstawanie nadmiernych wibracji i wstrząsów.

Roboty remontowe i powinny być prowadzone przez osobę posiadającą uprawnienia do prowadzenia tego typu prac. Pracownicy zatrudnieni przy robotach remontowych powinni mieć odpowiednie kwalifikacje zawodowe.

Tablica informacyjna i dziennik budowy powinna być zgodna z obowiązującą ustawą Prawo Budowlane (w sprawie warunków i trybu postępowania przy wykonywaniu robót budowlanych oraz rozbiórkach obiektów budowlanych oraz udzielania pozwoleń na zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych lub ich części).

Wszystkie prace należy wykonywać stosując się do zasad określonych w „*Warunkach technicznych wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych*” ITB tom I, wydawnictwo Arkady.

Do prowadzenia robót zabrania się stosowania ciężkiego sprzętu (np.: młotów pneumatycznych). Prace należy prowadzić sposobem ręcznym, z użyciem lekkich narzędzi.

Zabrania się składowania materiałów z rozbiórki na stropach i schodach nierozbieranej części budynku.

Prace budowlane należy prowadzić ze szczególnym uwzględnieniem i zachowaniem zasad i przepisów BHP.

10. Informacja do planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia

(na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r.)

Na podstawie Art. 21a, punkt 1a Ustawy Prawo Budowlane oraz na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia stwierdza się, że zakres robót objętych niniejszą dokumentacją nie wymaga sporządzenia szczegółowego planu bezpieczeństwa i ochrony zdro-

wia na etapie projektu technicznego. Plan taki wykona kierownik budowy podczas wykonywania prac objętych niniejszym opracowaniem.

Nie zwalnia to pracowników i osób nadzorujących wykonywane prace od przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy zawartych w odrębnych przepisach.

11. Oświadczenie projektanta

Działając na podstawie Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r z późniejszymi zmianami zgodnie z art.20 ust.4 , ja niżej podpisany oświadczam, że niniejsza dokumentacja techniczna wykonana została na podstawie i zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

.....

(podpis projektanta)

12. Rysunki