

OPIS TECHNICZNY

do projektu budowlanego „Podział lokalu mieszkalnego na dwa odrębne lokale mieszkalne” w miejscowości Sokółki gm. Kowale Oleckie,
na działkach o nr geod. 33/3 i 33/9.

1. Podstawa opracowania:

- 1 Umowa zawarta z Inwestorem
- 2 Wizja lokalna w terenie
- 3 Szkic sytuacyjny skala 1:1000.
- 4 Decyzja o warunkach nr IGPU.6730.38.2011
- 5 Polskie normy i literatura techniczna.

2. Dane ogólne:

- 1 Zadanie inwestycyjne, to przebudowa budynku mieszkalnego na dwa odrębne lokale mieszkalne
- 2 Adres budowy: Sokółki gm. Kowale Oleckie
- 3 Inwestor: Gmina Kowale Oleckie
- 4 Autor: mgr inż. Ewa Skarżyńska i inż. Agnieszka Ulikowska

3. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt przebudowy lokalu mieszkalnego, w budynku wielorodzinnym, na dwa samodzielne lokale mieszkalne wraz z przebudową instalacji wod.-kan. i elektrycznej oraz budową instalacji c.o. odrębnej dla każdego lokalu.

3.1 Stan istniejący

Budynek mieszkalny w którym projektowane są dwa samodzielne lokale

mieszkalne jest budynkiem z jedną kondygnacją nadziemną i poddaszem użytkowym. Do budynku doprowadzone jest przyłącze energetyczne, wodociągowe (z wodociągu gminnego) oraz sanitarne (do szamba szczelnego).

Lokal będący przedmiotem opracowania składa się z dwóch pomieszczeń znajdujących się na parterze bryły głównej budynku oraz z jednego pomieszczenia w przybudówce budynku. Pomieszczenia te wyposażone są w instalację elektryczną i wod.-kan. oraz w piec kaflowy służący do ogrzewania tych pomieszczeń (przybudówka nie jest ogrzewana). Oświetlenie dzienne zapewniają okna w ścianach zewnętrznych budynku i przybudówki.

3.2 Założenia projektowe i funkcjonalne

Na parterze budynku planuje się dwa samodzielne lokale z przeznaczeniem na cele mieszkalne całoroczne.

3.3 Dane charakterystyczne obiektu istniejącego:

Powierzchnia użytkowa części adaptowanej – 94,19 m²

Powierzchnia zabudowy, kubatura i zewnętrzne wymiary budynku nie ulegają zmianie.

3.4 Opis konstrukcji i stanu technicznego elementów budynku części adaptowanej

Budynek posiada schemat konstrukcyjny mieszany, w którym stropy rozpięte są na ścianach nośnych zewnętrznych i ścianie wewnętrznej. Stropy międzykondygnacyjne – belki drewniane ze ślepym pułapem, obustronnie obite deskami.

Ocena konstrukcyjna

Elementy konstrukcyjne:

- 1 Fundamenty – stan techniczny dobry (brak odkrywek)
- 2 Ściany parteru - stan techniczny dobry
- 3 Stropy - stan techniczny dostateczny

Belki stropowe w pierwszym pomieszczeniu, dodatkowo wzmocnione belką stalową dwuteową, mają charakter ustabilizowany. W drugim pomieszczeniu belki wykazują ugięcie. Należy dokonać dokładnej oceny stopnia ugięcia, podczas wykonywania prac remontowych i ewentualnie doprojektować wzmocnienie. Nadproże nad drzwiami prowadzącymi na podwórze zarysowane, wykonać nowe. Stropodach nad przybudówką drewniany, jednospadowy, nieocieplony, kryty eternitem – stan techniczny zły. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana – zbutwiała i nie nadaje się do dalszego użytkowania.

Wnioski:

Stan konstrukcyjny budynku, po wykonaniu prac budowlanych określonych projektem, spełnia wymagania stawiane konstrukcji budynków mieszkalnych.

3.5 Zakres projektowanej przebudowy

3.5.1 Roboty rozbiórkowe

W celu odciążenia stropów należy rozebrać deski sufitowe, usunąć wypełnienie ślepego pułapu. Ocenić stan techniczny belek stropowych.

Rozebrać dach nad przybudówką (demontaż eternitu zlecić wyspecjalizowanej firmie).

3.5.2 Zestawienie powierzchni pomieszczeń przebudowanych

<i>Nr pom.</i>	<i>Pomieszczenie</i>	<i>Pow. [m²]</i>
LOKAL 1		
1.1	Korytarz	8,27
1.2	Łazienka	4,53
1.3	Pokój + aneks kuch.	20,07
1.4	Pokój	11,40
RAZEM LOKAL 1:		44,27 m²
LOKAL 2		
2.1	Wiatrołap	1,82
2.2	Korytarz	3,55
2.3	Pokój	8,89
2.4	Kuchnia	13,83
2.5	Łazienka	3,52
2.6	Pokój	16,44
RAZEM LOKAL 2:		48,05 m²
RAZEM:		92,32 m²

Kubatura netto, lokali:

Lokal 1: 109,00 m³

Lokal 2: 145,00 m³

3.5.3 Opis prac związanych z wykonaniem nowych elementów

Wzmocnienie konstrukcji istniejących stropów

W lokalu 2 istniejący strop wykazuje znaczne ugięcia, po dokładnych oględzinach należy ewentualnie wzmocnić belki drewniane podpierając je podciągami z dwuteownika 180, podpartego słupem z dwuteownika 180, co pokazano na rys. nr 2. Projektowany słup zakotwić w stopie betonowej 50x50cm, zagłębionej na głębokość min. 50cm. Projektowany podciąg i słup

obudować płytą G-K.

Ścianki działowe

O konstrukcji lekkiej szkieletowej, na szkielecie z profili metalowych.

W miejscu przewidzianego montażu armatury, zamontować odpowiednie wzmocnienie. Szkielet wypełnić wełną mineralną o ciężarze 30kg/m³ i obłożyć płytami gipsowo-kartonowymi gr.12,5mm. W łazienkach zastosować należy płyty wodoodporne.

Konstrukcja sufitów

Na istniejących belkach zamontować płyty OSB 25mm lub g-k na stelażu metalowym, lub drewnianym. W łazienkach zastosować należy płyty wodoodporne.

Posadzki

Wypoziomować podkład pod posadzki. Położyć płyty OSB 22mm. Jako posadzki ułożyć wykładzinę PCV. W miejscach montażu piecokuchni (oraz przynajmniej 50cm dookoła) posadzkę obłożyć blachą stalową, płytkami kamiennymi, lub innym materiałem ognioodpornym.

Przewody wentylacyjne i dymowe

W ścianie szczytowej zaprojektowano dwa kominy z elementów systemowych np. firmy „JAWAR”. W kuchniach projektowanych lokali, zaprojektowano przewody dymowe i wentylacyjne do piecokuchni, oraz dodatkowy przewód wentylacyjny do ewentualnej kuchenki gazowej. Zaprojektowano w łazienkach wentylację grawitacyjną – w przybudówce, oraz z wywiewem mechanicznym w łazience lokalu nr 2. Kominy montować wg

instrukcji montażu producenta (komin w lokalu nr 1, wychodzący ponad połac dachu dodatkowo wzmocnić).

Połąc dachowa w części przybudówki

Wymienić uszkodzone elementy więźby dachowej. Remontowany dach pokryć blachodachówką, na łątach 4x6cm. Zastosować wiatroizolację, ocieplenie z wełny mineralnej gr. 15cm, paroizolację z folii PE, oraz sufit z płyt G-K (w łazience z wodoodpornej).

Stolarka okienna i drzwiowa

Wykuć lub замуrować otwory okienne i drzwiowe zgodnie z projektem. Okna i drzwi PCV.

Ściany zewnętrzne

Uzupełnić ubytki muru. Od zewnątrz ściany przybudówki ocieplić styropianem o grubości 12cm metodą lekko-mokrą.

Roboty wykończeniowe:

- ☐ tynki zewnętrzne - tynk cienkowarstwowy;
- tynki wewnątrz - w części istniejącej, dwuwarstwowy cementowo-wapienny, na ściankach działowych gładź gipsowa, w pomieszczeniach łazienki ściany pomalować do wysokości min. 2m farbą wodoodporną, lub obłożyć glazurą.
- ☐ posadzka - na płycie OCB wykładzina PCV, w łazience wykładzina PCV lub terakota.;
- ☐ stolarka okienna i drzwiowa - wymiana całkowita stolarki okiennej na PCV. Drzwi wewnętrzne - płycinowe:

- ☐ malowanie ścian i sufitów farbą akrylową na zagruntowanym podłożu, wg. indywidualnej kolorystyki

Roboty izolacyjne

- ☐ izolacje wodochronne - w warstwach sufitu folia paroizolacyjna według opisów na rysunkach.
- ☐ izolacja termiczna - styropian FS15 o grubości 12cm jako ocieplenie ścian przybudówki, wełna mineralna gr. 15 jako ocieplenie stropu przybudówki - sufitu.
- ☐ izolacja akustyczna - wełna mineralna gr. 5cm w ściankach działowych.
Izolacja w istniejącym stropie międzykondygnacyjnym – wełna gr. 10cm

Olecko, grudzień 2011r

Sporządził: