

**PROJEKT WYKONAWCZY ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY
REMONTU BUDYNKU MIESZKALNEGO PACJENTÓW
ZLOKALIZOWANEGO NA DZIAŁCE NR 284/7 OBRĘB GUJA GM. WĘGORZEWO**

INWESTOR : OŚRODEK REHABILITACJI UZALEŻNIONYCH DOREM
IM. BERTY TRUSIEWICZ SP ZOZ

OBIEKT : BUDYNEK MIESZKALNY PACJENTÓW

LOKALIZACJA : RÓŻEWIEC 1, 11-600 WĘGORZEWO

TEMAT : REMONT BUDYNKU MIESZKALNEGO PACJENTÓW – PROJEKT WYKONAWCZY

1. Podstawa opracowania.

- 1.1 Zlecenie Inwestora
- 1.2 Przepisy ogólne w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 1.3 Aktualna mapa syt-wys. w skali 1:500

2. Opis lokalizacji i zagospodarowania terenu.

Na działce nr 283/2 obręb Guja gmina Węgorzewo, powiat Węgorzewo- znajduje się budynek mieszkalny dwukondygnacyjny częściowo podpiwniczony z poddaszem użytkowym, murowany o maksymalnej wysokości 7,6m, dach wielospadowy kryty dachówką ceramiczną.

Dojazd i dojście do budynku – istniejące bez zmian.

Projektowana inwestycja nie powoduje naruszenia interesów osób trzecich z punktu widzenia prawa budowlanego i nie ma negatywnego wpływu na środowisko.

Działka nie jest wpisana do rejestru zabytków oraz nie podlega ochronie na podstawie ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Opis ogólny budynku.

Do budynku prowadzi jedno wejście główne przez wydzieloną klatkę schodową.

W budynku znajdują się: 4 pokoje mieszkalne na poddaszu, 4 pokoje mieszkalne na parterze, łazienki, korytarze, klatka schodowa.

4. Instalacje.

- a) wodna – z istniejącego przyłącza wody z sieci
- b) kanalizacja – istniejące przyłącze sanitarne
- c) ciepła woda – istniejące przyłącze z kotłowni zlokalizowanej w innym budynku
- d) energia – z istniejącego przyłącza

5. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI BUDYNKU :

- długość budynku: 15,30m
- szerokość głównej bryły: 8,15m
- szerokość całkowita: 11,00m
- powierzchnia zabudowy: 141,95m²

- powierzchnia mieszkalna parteru: 53,41m²
- powierzchnia mieszkalna poddasza: 38,02m²
- powierzchnia użytkowa parteru: 94,71m²
- powierzchnia użytkowa poddasza: 52,17m²
- powierzchnia użytkowa: 146,88m²
- kubatura budynku: 773,60m³
- wysokość budynku: 7,60m

6. Opis ogólny – stan istniejący.

Istniejący budynek posiada trzy kondygnacje: piwnicę, parter, poddasze użytkowe. W piwnicy znajdują się pomieszczenia techniczne, parter i poddasze pełni funkcje mieszkalne. W piwnicy znajdują się trzy pomieszczenia techniczne oraz korytarz. Na parterze znajdują się cztery pokoje mieszkalne, łazienki oraz korytarz. Na poddaszu znajdują się cztery pokoje mieszkalne, łazienki oraz korytarz. Dostęp do wszystkich kondygnacji odbywa się przez wydzieloną klatkę schodową.

Budynek ma konstrukcję tradycyjną, murowane ściany, stropy betonowe i drewniane, schody betonowe, drewniana konstrukcja dachowa, kominy murowane, pokrycie dachu z dachówki „esówki”, stolarka okienna i drzwiowa drewniana, elewacja wykończona tynkiem typu kornik w kolorze białym.

Budynek posiada istniejące przyłącza: kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania z kotłowni zlokalizowanej w sąsiadującym obiekcie, ciepłej wody użytkowej z kotłowni zlokalizowanej w sąsiadującym obiekcie, zimnej wody, energetyczną.

Opis stanu technicznego poszczególnych elementów budynku:

Parter i poddasze:

- Okładziny sufitów i skosów zabudowy poddasza i ścianek kolankowych- stan zły wymagający wymiany
- Podłogi i posadzki parteru i poddasza - znacznie zużycie, stan zły wymagający wymiany na nowy
- Stolarka drzwiowa wewnętrzna – stan zły wymagający wymiany na nowy
- Stolarka okienna – stan dobry
- Instalacja elektryczna – stan zły wymagający wymiany na nową
- Instalacja centralnego ogrzewania – stan zły wymagający wymiany na nową
- Instalacja wodno-kanalizacyjna – widoczne liczne przecieki, stan zły wymagający wymiany na nową

7. Opis rozwiązań projektowych:

Projektuje się remont wewnątrz parteru i poddasza celem ujednoczenia standardu pokoi mieszkalnych pacjentów.

7.1. Piwnica:

W piwnicy nie planuje się żadnych prac remontowo budowlanych z wyłączeniem niezbędnych prac instalacyjnych: leżaki kanalizacji sanitarnej; c.o.; c.w.u; zimnej wody, instalacje elektryczne.

7.2 Parter:

Projektuje się kompleksowy remont wewnątrz parteru polegający na całkowitym odnowieniu wewnątrz (nowe podłogi i posadzki, naprawione wyprawy tynkarskie ścian i sufitów, nowe okładziny ścian łazienek, nowa stolarka drzwiowa wewnętrzna, nowe powłoki malarskie ścian i sufitów. Z części korytarzowej należy wydzielić dwie łazienki przynależne do pokoi środkowych. Z korytarza należy wydzielić również przedsionki do pokoi skrajnych. Projektuje się wymianę istniejących instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej na nową.

7.3.Poddasze:

Projektuje się nowy podział pomieszczeń również cztery pokoje mieszkalne, każdy z łazienką; korytarz. Projektuje się kompleksowy remont wewnątrz **parteru polegający** na całkowitym odnowieniu wewnątrz (nowe podłogi i posadzki, naprawione wyprawy tynkarskie ścian, nowe okładziny i izolacje sufitów ścian kolankowych i powierzchni skośnych zabudowy poddasza, nowe okładziny ścian łazienek, nowa stolarka drzwiowa wewnętrzna, nowe powłoki malarskie ścian i sufitów.

Z uwagi na niedostateczne doświetlenie pokoi mieszkalnych projektuje się montaż 8 szt. okien dachowych pomiędzy istniejącymi krokwiami bez naruszania i zmian w konstrukcji dachu.

Projektuje się wymianę istniejących instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej na nową.

7.4 Klatka schodowa:

Na klatce schodowej nie planuje się żadnych prac budowlanych.

7.5. Elewacja budynku:

Nie przewiduje się żadnych prac mających wpływ na elewacje budynku poza montażem 8 szt. okien dachowych na poddaszu.

7.6. Zagospodarowanie terenu.

Nie przewiduje się żadnych prac związanych ze zmianą zagospodarowania terenu.

8. Opis elementów wykończeniowych.

8.1. Parter:

Ścianki działowe parteru.

Zbędne ścianki działowe należy rozebrać. Nowe ścianki działowe należy wykonać z betonu komórkowego gr. 8 i 12cm. Pomiędzy przedśionkami a pokojami należy wykuć istniejące ościeżnice, otwory odpowiednio powiększyć. Przed powiększeniem otworów należy wstawić nadproża stalowe 2x160 tak aby oparcie po każdej stronie wynosiło co najmniej 20cm. Przejścia pomiędzy pokojami a przedśionkami pozostaną bez drzwi.

Tynki parteru:

W istniejących tynkach cementowo-wapiennych należy naprawić miejscowe uszkodzenia i ubytki, a także skuć lub wyrównać nierówności tak aby w efekcie tynk spełniał wymogi tynku kat. III. Następnie całość poszpachlować gładzią gipsową oprócz ścian pod okładziny z płytek ceramicznych. Piony instalacyjne należy obudować płytami 2 x GKF na ruszcie metalowym lub obmurować betonem komórkowym gr.6cm.

Sufity: Przewidziano naprawę miejscową tynków i szpachlowanie sufitów.

Posadzki i wykończenie podłóg parteru:

Istniejące podłogi i posadzki należy rozebrać. W części niepodpiwniczonej należy najpierw wykonać warstwę wyrównującą z chudego betonu i wykonać izolację z dwóch warstw folii PE 2,0mm. Następnie należy wykonać izolacje cieplne z płyt styropianowych EPS100 gr.4-5cm, izolację przeciwwilgociową z folii PE 2,0mm, posadzki cementowe gr. 4-5cm zatarte na gładko. Wykończenie pomieszczeń pokoi, przedśionków, korytarzy wykonać z wykładziny PCV obiektywnej zgrzewanej na łączeniach z wywinieciem na ściany np. **Gamrat**. Posadzki łazienek wykończyć płytkami gresowymi. Połączenia posadzek ze ścianami w łazienkach uszczelnić masą elastyczną w kolorze fugi. W brodzikach prysznicowych ukształtować spadki w posadzce w kierunku odpływów. Posadzki w brodzikach zaizolować systemową izolacją wodoszczelną dwuskładnikową podpłytkową np. **Ceresit CR165**. Naroża brodzików, łączenia, przejścia itp. wzmocnić taśmą wodoszczelną elastyczną. Aby ograniczyć rozplływ wody z brodzików wykonać próg obłożony płytkami gresowymi o wysokości około 5cm.

Wykończenie ścian i sufitów parteru:

-Sufity – dwukrotne malowanie emulsyjne z gruntowaniem w kolorze białym.

Ściany korytarzy – do wysokości 150cm –lamperia z farby olejnej lub tynku kamyczkowego łatwo zmywalnego.

-Ściany pokoi i przedśionków- dwukrotne malowanie emulsyjne w kolorach jasnych piaskowych. Należy zastosować farby emulsyjne zmywalne i odporne na zmywanie.

-Ściany łazienek. Wykonać okładziny z glazury łazienek do pełnej wysokości (do sufitu). Naroża zewnętrzne wykonać poprzez sfazowanie płytek, dodatkowo na wierzch wkleić kątownik aluminiowy zabezpieczający naroża przed uszkodzeniem. Naroża wkleśle uszczelnić masą elastyczną w kolorze fugi. Nad umywalkami wkleić lustra w miejscu płytek. Stelaże urządzeń sanitarnych obudować 2x płytą gk wodoodporną i ułożyć płytki ceramiczne. Okładziny wykonać z płytek w dwóch kolorach tak aby z ciemniejszego wykonać 3-4 rzędy z jasnego pozostała część. Ostateczny wzór i schemat układania płytek do uzgodnienia z Inwestorem.

-Ściany korytarzy-wykonać lamperię zmywalną z farby olejnej lub drobnoziarnisty tynk kamyczkowy zmywalny do wysokości 150cm od podłogi, powyżej malowanie emulsyjne jak pokoi mieszkalnych. Kolor lamperii jasny bez kontrastujący z malowaniem emulsyjnym.

Uwaga: Ostateczna kolorystyka malowania, okładzin z płytek ceramicznych, lamperii – do uzgodnienia z Inwestorem.

8.2. Poddasze:

Zbędne ścianki działowe należy rozebrać. Nowe ścianki działowe należy wykonać w lekkiej zabudowie systemowej z płyt GKF 12,5 mm na stelażu metalowym. Ściany łazienek obłożyć płytami GKF- wodoodpornymi, natomiast ściany brodzików obłożyć płytami cementowo-włóknowymi np. **H2O Fermacel**. Piony instalacyjne oraz wentylacyjne obudować płytami GKF na ruszcie metalowym.

Zabudowa poddasza:

Istniejącą zabudowę skosów, ścian kolankowych i sufitów - należy rozebrać. Nową zabudowę należy wykonać z systemowej zabudowy np. Nida z dwóch warstw płyt GKF 12,5mm z ociepleniem wełną mineralną gr. 25cm. System zabudowy musi spełniać wymogi klasyfikacji odporności ogniowej EI30. Izolację przeciwwilgociową wykonać z folii PE.

Przed zakryciem konstrukcji dachowej obudową z płyt GKF, wykonać impregnację istniejącej konstrukcji (krokwie, kleszcze, deskowanie) preparatem przeciwko korozji biologiczno-chemicznej oraz PPOŻ. Ściany brodzików obłożyć płytami cementowo-włóknowymi np. **H2O Fermacel**. Piony instalacyjne oraz wentylacyjne obudować płytami GKF na ruszcie metalowym.

W zabudowie sufitu korytarza zamontować klapę ze schodami strychowymi w klasie EI30 np. **Fakro LWF**.

Okna dachowe:

Przewidziano montaż 8 szt. okien dachowych o wymiarze 78x140 pomiędzy istniejącymi krokiewiami. Okna dachowe należy zamontować tak aby zminimalizować zjawiska występowania mostków termicznych. Należy zastosować systemowy kołnierz paroprzepuszczalny, izolację termiczną, kołnierz metalowy zakończeniowy zewnętrzny. Okna dachowe obrotowe z nawiewnikiem. Górna obróbka okien z płyt GKF pozioma, dolna obróbka pionowa. Okna zamontować pomiędzy istniejącymi krokiewiami bez naruszania konstrukcji dachu.

Podłogi i wykończenie podłóg poddasza:

Istniejące podłogi i posadzki należy rozebrać. Na istniejącej konstrukcji stropu wykonać podłogę z płyty OSB gr. 25mm. Na podłogach łazienek wykonać dodatkowo z podłogowych płyt cementowo-włóknowych lub innego tworzywa odpornego na działanie wilgoci. Całość podłóg łazienek następnie zaizolować folią w płynie z zastosowaniem elastycznych taśm uszczelniających.

Wykończenie pomieszczeń pokoi, korytarzy wykonać z wykładziny PCV obiektowej zgrzewanej na łączeniach z wywinieciem na ściany np. **Gamrat**. Posadzki łazienek wykończyć płytkami gresowymi. Połączenia posadzek ze ścianami w łazienkach uszczelnić masą elastyczną w kolorze fugi. W brodzikach prysznicowych ukształtować spadki w posadzce w kierunku odpływów. Posadzki w brodzikach zaizolować systemową izolacją wodoszczelną dwuskładnikową podpłytkową np. **Ceresit CR165**. Naroża brodzików, łączenia, przejścia itp. wzmocnić taśmą wodoszczelną elastyczną. Aby ograniczyć rozptyw wody z brodzików wykonać próg obłożony płytkami gresowymi o wysokości około 5cm.

Wykończenie ścian i sufitów:

Sufity i zabudowa skośna poddasza – dwukrotne malowanie emulsyjne z gruntowaniem w kolorze białym.

Ściany korytarzy – do wysokości 150cm –lamperia z farby olejnej lub tynku kamyczkowego łatwo zmywalnego w kolorze jasnym bezowym.

Ściany pokoi i przedsiionków- dwukrotne malowanie emulsyjne w kolorach jasnych piaskowych. Należy zastosować farby emulsyjne zmywalne i odporne na zmywanie.

Ściany łazienek.

Wykonać okładziny z glazury łazienek do pełnej wysokości (do sufitu). Naroża zewnętrzne wykonać poprzez sfazowanie płytek, dodatkowo na wierzch wkleić kątownik aluminiowy zabezpieczający naroża przed uszkodzeniem. Naroża wkleśle uszczelnić masą elastyczną w kolorze fugi. Nad umywalkami wkleić lustra w miejscu płytek. Stelaże urządzeń sanitarnych obudować 2x płytą gk wodoodporną i ułożyć płytki ceramiczne. Okładziny wykonać z płytek w dwóch kolorach tak aby z ciemniejszego wykonać 3-4 rzędy z jasnego pozostałą część. Ostateczny wzór i schemat układania płytek do uzgodnienia z Inwestorem.

Ściany korytarzy-wykonać lamperię zmywalną z farby olejnej lub drobnoziarnisty tynk kamyczkowy zmywalny do wysokości 150cm od podłogi, powyżej malowanie emulsyjne jak pokoi mieszkalnych. Kolor lamperii jasny bez kontrastujący z malowaniem emulsyjnym.

Uwaga: Ostateczna kolorystyka malowania, okładzin z płytek ceramicznych, lamperii – do uzgodnienia z Inwestorem.

8.3 Stolarka drzwiowa:

Projektuje się nowe drzwi do pokoi i łazienek. Ościeżnice drewniane z drewna litego lakierowane, skrzydła drzwiowe drewniane z drewna litego lakierowane. Drzwi do łazienek z podcięciem wentylacyjnym lub kratką wentylacyjną, przeszklenie małe u góry skrzydła, zamek łazienkowy. Drzwi do pokoi pełne z drewna litego lakierowane, zamykane na wkładkę. Pod skrzydłem drzwiowym szczelina wentylacyjna 2cm od podłogi. Przy wszystkich drzwiach zastosować odboje ściennie lub podłogowe.

8.4. Wentylacja:

Zaprojektowano wentylację wszystkich pokoi i łazienek z wykorzystaniem istniejących kominów oraz nowych pionów wentylacyjnych. Wentylację łazienek wyposażyć w wentylatorki elektryczne. W przypadku występowania wentylatorków nad kabiną prysznicową lub jej bliskim sąsiedztwie wentylatorki muszą być zasilane prądem bezpiecznym 12V. Wentylacje łazienek wykonać za pomocą pionów wentylacyjnych fi 150mm z sztywnych rur spiro izolowanych wełną mineralną w obudowanych szachtach z płyt GKF na stelażu metalowym. Zakończenia wentylacyjne wykonać za pomocą dachówki z kominkiem dachowym.

9.0. UWAGI:

- Kolorystyka podłóg, okładzin, malowania – do uzgodnienia i akceptacji z Inwetorem na etapie realizacji.
- Po wykonaniu przewodów wentylacyjnych należy wykonać protokół kominiarski ze szkicem lokalizacji i podłączeń poszczególnych przewodów.
- Wszelkie rozbiórkowe prace należy prowadzić w taki sposób, aby nie naruszyć konstrukcji budynku.