

Spis zawartości opracowania

1.	OPIS TECHNICZNY PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2
1.1	Dane ogólne	2
1.2	przedmiot opracowania	2
1.3	Istniejący stan zagospodarowania działki 59/7	2
1.4	Obszar oddziaływania	2
1.5	Projektowane zagospodarowanie działki	2
1.6	Wykaz działek objętych opracowaniem	3
1.7	Bilans terenu w granicach zainwestowania	3
1.8	Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	3
1.9	Ochrona konserwatorska	4
1.10	Wpływ eksploatacji górniczej	4
1.11	Zagadnienia ochrony termicznej	4
2.	OPIS TECHNICZNY KONCEPCJI PROGRAMOWO-PRZESTRZENNEJ	5
2.1	Opis techniczny inwentaryzacji	5
2.2	wielkości charakteryzujące przedsięwzięcie:	6
2.3	Zestawienie mieszkań:	6
2.4	Krótką charakterystykę mieszkań	8
2.5	Wyburzenia i zamurowania:	9
2.6	OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTOWYCH KONCEPCJI PROGRAMOWO-PRZESTRZENNEJ	9
2.6.1	URBANISTYKA	9
2.6.2	ARCHITEKTURA	9
2.6.2.1	Nowe ściany	9
2.6.2.2	Posadzki	10
2.6.2.3	Drzwi i okna	10
2.6.2.4	Sufity podwieszone	10
2.6.2.5	Okladziny ścienne, tynki i malowanie	10
2.6.2.6	Klatka schodowa	10
2.6.2.7	Wentylacja grawitacyjna	10
2.6.2.8	Przystosowanie dla osób niepełnosprawnych	10
2.6.2.9	Daszki nad wejściami	11
2.6.2.10	Ogólne informacje o instalacjach w budynku	11
2.6.2.11	Ocieplenie	11
2.6.2.12	Zieleń	12
2.6.2.13	Ogrodzenie	12
2.6.2.14	Nawierzchnie utwardzone	12
2.6.3	INSTALACJE SANITARNE	12
2.6.3.1	Kotłownia	12
2.6.3.2	Instalacja gazowa	12
2.6.3.3	Instalacja wody zimnej i ciepłej wody użytkowej	12
2.6.3.4	Kanalizacja sanitarna	13
2.6.3.5	Centralne ogrzewania	13
2.6.4	INSTALACJE ELEKTRYCZNE	13

część graficzna:

<i>lp</i>	<i>nazwa rysunku</i>	<i>skala</i>	<i>nr rysunku</i>
1.	Plan sytuacyjny	1:500	1
2.	Rzut parteru – układ funkcjonalny	1:100	2
3.	Rzut I pietra – układ funkcjonalny	1:100	3
4.	Rzut parteru – Wyburzenia, zamurowania	1:100	4
5.	Rzut I pietra – Wyburzenia, zamurowania	1:100	5
6.	Przekrój A-A, elewacja wschodnia, elewacja zachodnia	1:100	6
7.	Elewacja północna, elewacja południowa	1:100	7

1. OPIS TECHNICZNY PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1.1 DANE OGÓLNE

- Obiekt	Budynek mieszkalny wielorodzinny
- Adres	67-200 Głogów, ul. Mickiewicza 67, działka nr 59/7, obręb nr 1 „Nadodrze“ identyfikator działki TERYT: 020301_1.0001.59/7
- Inwestor	Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Głogowie 67-200 Głogów, ul. Poczdamska 1
- podstawa opracowania	Wytyczne Inwestora Inwentaryzacja budynku autor. Mgr inż. Sławomir A. Krawczyk – sierpień 2018 r. Wizja lokalna terenu Wypis z Planu Miejscowego Mapa zasadnicza Ustalenia przestrzenne i użytkowe z Inwestorem Aktualne przepisy w projektowaniu

1.2 PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest koncepcja programowo-przestrzenna przebudowy budynku nr 67 przy ulicy Mickiewicza w Głogowie na budynek mieszkalny wielorodzinny.

1.3 ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI 59/7

Przedmiotowa działka o numerze ewidencyjnym 59/7 TERYT 020301_1.0001.59/7 zabudowana jest przedmiotowym niepodpiwniczonym piętrowym budynkiem. Budynek leży w obszarze zabudowań budynkami handlowo – usługowymi i z takimi sąsiaduje. W latach wcześniejszych użytkowany był jako hurtownia spożywcza. Obecnie jest to pustostan.

Odległości budynku od granic działki:

Elewacja północna (frontowa)	– na granicy działki 59/7 z działką 151
Elewacja zachodnia	– na granicy działki 59/7 z działką 59/2
Elewacja południowa	– 4,73 m (fragment elewacji południowej leży na granicy działki 59/7 z działką 59/2)
Elewacja wschodnia	– 2,58 m

Teren niezabudowany jest płaski, niezagospodarowany, porośnięty chwastami.

Na południowej elewacji znajduje się parterowy łącznik, który należy usunąć (konieczne jest uzyskanie pozwolenia na rozbiórkę)

Teren wolny od nasadzeń.

1.4 OBSZAR ODDZIAŁYWANIA

Na podstawie analizy zapisów ustawy Prawo Budowlane - Dz.U. 2015 poz. 290 i rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U. 2015 poz 1422 stwierdzam, że w obszarze oddziaływania ze względu na odległości od granic znajdują się następujące działki:

Dz. nr 151, identyfikator działki 020301_1.0001.151 – pas drogowy ul. Mickiewicza,

Dz. nr 59/2, identyfikator działki 020301_1.0001.59/2 – działka budowlana

Dz. nr 59/10, identyfikator działki 020301_1.0001.59/10 – działka budowlana

1.5 PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

Na działce nr 59/7 projektuje się pochylnię dla osób niepełnosprawnych, dojście do niej i zieleń.

Główne dojście do budynku i miejsca postojowe wraz z dojazdem projektuje się na działce drogowej ul. Mickiewicza (dz. 151)

1.6 WYKAZ DZIAŁEK OBJĘTYCH OPRACOWANIEM

Projekt przebudowy dotyczy następujących nieruchomościach:

Dz. nr 59/7 identyfikator działki 020301_1.0001.59/7 – przedmiotowa działka – przebudowa budynku

Dz. nr 151, identyfikator działki 020301_1.0001.151 – pas drogowy ul. Mickiewicza – dojazd, dojście, miejsca postojowe

Dz. nr 59/2 identyfikator działki 020301_1.0001.59/7 – działka sąsiednia – docieplenie ściany

1.7 BILANS TERENU W GRANICACH ZAINWESTOWANIA

Powierzchnia zabudowy (bez łącznika)	412,56 m ²
Powierzchnia chodników	86,85 m ²
Powierzchnia dróg	140,14 m ²
Powierzchnia parkingów	139,46 m ²
Powierzchnia pochylni i podestów	13,16 m ²
Powierzchnia zieleni	177,98 m ²
Ilość miejsc postojowych	12 (w tym jedno dla osoby niepełnosprawnej)
Powierzchnia działki 59/7	588,58 m ²

1.8 USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pn. Śródmiejskie Tereny Nadodrzańskie (UCHWAŁA NR XLIV/434/17 RADY MIEJSKIEJ W GŁOGOWIE z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmiejskich Terenów Nadodrzańskich w Głogowie budynek znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem **2MW**.

§16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - budynki garażowe, garażowo – gospodarcze, gospodarcze,
 - infrastruktura techniczna,
 - dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe,
 - zieleni;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - b) dla terenu 2MW nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości do 3,0m od linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,0,
 - f) powierzchnię zabudowy: do 50% powierzchni działki,
 - g) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 25% powierzchni działki,
 - h) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do 14,0m,
 - budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: do 6,0m,
 - i) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego: do 3,
 - budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: 1,
 - j) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - k) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
 - l) nachylenie połaci dachowych za wyjątkiem dachów płaskich: 25° - 40°,
 - m) pokrycie dachów nowoprojektowanych budynków za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,
 - n) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, remontu, rozbiórki, istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości 1,5m od granicy działki;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanej działki z uwzględnieniem pkt 5:
 - a) nie mniejszą niż 600,0m², z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 5) ustalenia pkt 4 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

-
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z §11 pkt 2,
 - b) lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11 pkt 3, 4 lit. b, pkt 6, 7;
 - 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §12 niniejszej uchwały.
- §11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:
- 1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w drogach publicznych i drogach wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie wyłącznie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg publicznych i dróg wewnętrznych, podłączony do istniejącego układu komunikacyjnego oraz poprzez istniejące i projektowane dojazdy;
 - 3) lokalizację miejsc do parkowania na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą, z uwzględnieniem pkt 4, 5, 6, 7;
 - 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - b) na terenach MW nie mniej niż **1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny**,
 - 6) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) odstępstwo od zasady, o której mowa w pkt 3 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia.

Niniejsza Koncepcja Programowo-Przestrzenna przebudowy jest zgodna z zapisami ww. planu zagospodarowania przestrzennego

1.9 OCHRONA KONSERWATORSKA

Budynek nie jest objęty ochroną konserwatorską, ani nie leży w obszarze chronionym.

1.10 WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ

Eksploatacja górnicza nie ma wpływu na działkę.

1.11 ZAGADNIENIA OCHRONY TERMICZNEJ

Przegrody zewnętrzne, drzwi i część okien nie spełniają wymagań izolacyjności cieplnej określonych w obowiązujących warunkach technicznych. Należy docieplić ściany zewnętrzne i stropodach oraz wymienić drzwi i część okien..

2. OPIS TECHNICZNY KONCEPCJI PROGRAMOWO-PRZESTRZENNEJ

2.1 OPIS TECHNICZNY INWENTARYZACJI

Inwentaryzacja opracowana w sierpniu 2018 roku

Autor: mgr inż. arch. Sławomir A. Krawczyk

1/ Dane ogólne:

Istniejący niepodpiwniczony budynek w zabudowie wolnostojącej, dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej kryty stropodachem.

Budynek w latach ubiegłych funkcjonował jako hurtownia spożywcza. Parter budynku przeznaczony był na pomieszczenia techniczno - magazynowe oraz wyodrębniono tam również mieszkanie. Pięto budynku przeznaczone na pokoje lub biura z węzłem sanitarnym.

OGÓLNE DANE O OBIEKCIE

Podstawowe parametry

Pow. użytkowa budynku	652,52 m ²
Powierzchnia zabudowy (bez łącznika)	412,56 m ²
Powierzchnia całkowita	825,12 m ²
Kubatura całkowita (brutto)	2 873,84 m ³
Wysokość budynku	
od str. wejścia głównego	7,07 m
Wymiary zewnętrzne	33,79m x 12,21m
Liczba kondygnacji	2

3/ Opis elementów budynku:

1. Ściany budynku

Ściany zewnętrzne budynku murowane z cegły ceramicznej oraz z bloczków gazobetonowych. Grubość ścian zewnętrznych konstrukcyjnych ok. 42cm. Ściany wewnętrzne konstrukcyjne o grubości 42 i 28cm.

Ściany działowe wykonane z bloczków gazobetonowych grubości 8 i 12cm. Przegrody budowlane wykonane metodą tradycyjną - murowane na zaprawę cementowo - wapienną.

2. Posadzka budynku

Posadzki budynku betonowe wykończone płytami z lastriko lub wykładziną PVC. Poziom posadzek na różnych wysokościach - zgodnie z rzędnymi pokazanymi narzucie kondygnacji. W pomieszczeniu nr 0.5 i 0.6 wykonano izolację poziomą posadzki z folii budowlanej PE wraz z wylewką betonową.

3. Strop

Nie wykonano odkrywek stropu. Strop o rozpiętości 5,10 i 6,60m. Strop z warstwami wykończeniowymi o grubości 30cm.

4. Stropodach

Stropodach niewentylowany, płytowy układany pod skosem o kącie nachylenia ok. 40. Docieplenie układane od góry. Warstwa pokrycia stropodachu z papy wierzchniego krycia.

5 Elewacja

Elewacja budynku od strony północnej i zachodniej (elewacja frontowa i boczna) w latach ubiegłych została docieplona styropianem grubości 8cm. Styropian zabezpieczono klejem z wtopioną siatką z włókna szklanego - elewacja niezagruntowana. W obrębie okien wykonano docieplenia szpalet i wymieniono parapety na nowe z blachy stalowej powlekanej malowaną proszkowo.

Pozostałe elewacje nieocieplone, wykończone tynkiem cementowo - wapiennym zatartym na gładko i pomalowany farbą w kolorze białym.

6. Stolarka otworowa

Stolarka okienna elewacji frontowej, dwóch elewacji szczytowych oraz elewacji tylnej w obrębie zachodniej części budynku po wymianie na nową z PVC z szybą komorową. Okna nieobrobione, z widoczną pianką uszczelniającą i folią zabezpieczającą na ościeżnicach. Pozostałe okna dwuskrzydłowe z górnym lufcikiem drewniane, dwuszybowe w złym stanie technicznym. Łuszcząca się farba z drewna powoduje trudności w ich otwieraniu.

Stolarka drzwiowa mieszana. Drzwi od strony rampy i elewacji tylnej stalowe, z prześwitami i nieszczelnościami. Drzwi wejściowe do klatki schodowej od strony elewacji frontowej drewniane, asymetryczne nieocieplone i nieszczelne.

Elewacja szczytowa z drzwiami z PVC szklonymi szybą komorową. Drzwi w pomieszczeniach wewnętrznych płycinowe pełne lub ze szkleniem szybą pojedynczą.

Pomieszczenia na piętrze (na lewo od centralnej klatki schodowej) wyposażone w stalowe futryny z zawiasami. Futryny pomalowane o wymiarach podanych na opisie w świetle ich przejścia. Skrzydło lewe piętra z drzwiami płycinowymi, niektóre szklone szybą pojedynczą.

7. Wykończenie wnętrz

Pomieszczenia przeważnie wykończone i pomalowane. Pomieszczenie nr 0.1 i 0.2 obłożone na ścianach i suficie panelami ściennymi z PCV w kolorze białym. W pomieszczeniu nr 0.5 skuto tynki. Pozostałe pomieszczenia na parterze wykonane z lamperią z farby olejnej - powyżej malowane farbą emulsyjną.

Pomieszczenia na piętrze malowane farbą emulsyjną, korytarze i klatki schodowe dodatkowe z lamperią malowaną farbą olejną.

Pomieszczenia na piętrze w prawym skrzydle budynku po remoncie. W pomieszczeniach tych wykonano gładzie i sufity podwieszane, a całość pomalowano na biało. Korytarz tej części z ułożonymi płytkami gresowymi jeszcze nie zafugowanymi. Łazienka (pomieszczenie nr 1.14) po remoncie, licowana na wysokość 2,0m płytkami ceramicznymi. Wykonano tam sufit podwieszany z rozprowadzeniem rur spiro do wentylacji tego pomieszczenia.

8. Odwodnienie dachu

Odwodnienie dachu rynnami stalowymi ocynkowanymi. Piony rur spustowych PVC o średnicy DN100. Odprowadzenie wód opadowych z dachu budynku do kanalizacji.

9. Instalacje wewnętrzne

Budynek posiada wszelkie niezbędne do funkcjonowania instalacje: wodociagową, gazową, kanalizacyjną oraz elektroenergetyczną. Główny wyłącznik prądu znajduje się w centralnej klatce schodowej – zgodnie z opisem na rysunku rzutu. Liczniki energii z szrankami rozdzielczymi pokazano na rysunkach rzutu w kolorze czerwonym.

Na rzutach zaznaczono rodzaj i rozmieszczenie grzejników płytowych. Grzejniki w stanie dobrym z zasilaniem bocznym i termostatem. Zasilanie i powrót czynnika grzejnego wykonano z rur miedzianych.

Niezinwentaryzowane pomieszczenie nr 0.17 prawdopodobnie posiada węzeł sanitarny. Podczas prowadzenia ewentualnych robót budowlanych i udostępnieniu tych pomieszczeń inwentaryzację można uzupełnić.

2.2 WIELKOŚCI CHARAKTERYZUJĄCE PRZEDSIĘWIECIE:

– Liczba mieszkań	12
– Powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie	582,44 m ²
– Powierzchnia komunikacji wspólnej	75,68 m ²
– Powierzchnia kotłowni gazowej	6,13 m ²
– Powierzchnia netto Pu	664,25 m ²
– Ilość miejsc postojowych	12

2.3 ZESTAWIENIE MIESZKAŃ:**PARTER****MIESZKANIE NR 1/1**

1 - Przedpokój	11,81
2 - Kuchnia	10,81
3 - Łazienka	5,61
4 - Pokój dzienny	25,48
5 - Pokój 1-os.	8,79
6 - Pokój 2-os.	13,31

KONCEPCJA PROGRAMOWO-PRZESTRZENNA

7 - WC	1,56
łącznie	77,37

MIESZKANIE NR 1/2

1 - Przedpokój	9,45
2 - Kuchnia (aneks)	5,21
3 - Łazienka	4,10
4 - Pokój dzienny	15,56
5 - Pokój	11,23
łącznie	45,55

MIESZKANIE NR 1/3

1 - Przedpokój	3,51
2 - Kuchnia (aneks)	5,05
3 - Łazienka	3,14
4 - Pokój dzienny	21,06
łącznie	32,76

MIESZKANIE NR 1/4

1 - Przedpokój	3,99
2 - Kuchnia (aneks)	8,73
3 - Łazienka	4,47
4 - Pokój dzienny	18,31
łącznie	35,50

MIESZKANIE NR 1/5

1 - Przedpokój	3,06
2 - Kuchnia (aneks)	5,13
3 - Łazienka	3,07
4 - Pokój dzienny	21,69
łącznie	32,95

MIESZKANIE NR 1/6

1 - Przedpokój	7,98
2 - Kuchnia	10,20
3 - Łazienka	5,85
4 - Pokój dzienny	18,33
5 - Pokój 1-os.	11,18
6 - Pokój 1-os.	9,31
7 - WC	1,37
łącznie	64,22

I PIĘTRO

MIESZKANIE NR 2/1

1 - Przedpokój	11,48
2 - Kuchnia	12,26
3 - Łazienka	5,40
4 - Pokój dzienny	25,39
5 - Pokój 1-os.	9,25
6 - Pokój 2-os.	13,32
7 - WC	1,44
łącznie	78,54

KONCEPCJA PROGRAMOWO-PRZESTRZENNA

MIESZKANIE NR 2/2

1 - Przedpokój	9,46
2 - Kuchnia (aneks)	4,94
3 - Łazienka	4,12
4 - Pokój dzienny	14,76
5 - Pokój	10,90
łącznie	44,18

MIESZKANIE NR 2/3

1 - Przedpokój	3,10
2 - Kuchnia (aneks)	6,28
3 - Łazienka	3,53
4 - Pokój dzienny	20,04
łącznie	32,95

MIESZKANIE NR 2/4

1 - Przedpokój	8,07
2 - Kuchnia (aneks)	5,73
3 - Łazienka	4,79
4 - Pokój	11,85
5 - Pokój dzienny	17,14
łącznie	47,58

MIESZKANIE NR 2/5

1 - Przedpokój	3,40
2 - Kuchnia (aneks)	4,71
3 - Łazienka	3,06
4 - Pokój dzienny	24,04
łącznie	35,21

MIESZKANIE NR 2/6

1 - Przedpokój	8,12
2 - Kuchnia	10,27
3 - Łazienka	4,48
4 - Pokój dzienny	13,5
5 - Pokój 1-os.	8,41
6 - Pokój 1-os.	9,02
7 - WC	1,83
łącznie	55,63

Powierzchnia użytkowa mieszkań 582,44

Komunikacja parter 37,42

Komunikacja I piętro 38,26

Kotłownia gazowa 6,13

Łączna powierzchnia netto 664,25 m²

2.4 KRÓTKA CHARAKTERYSTYKA MIESZKAŃ

Projektuje się dwanaście niezależnych mieszkań, dostępnych ze wspólnej komunikacji.

W mieszkaniach przewiduje się instalacje:

- Wody zimnej

- Wody ciepłej
- Kanalizacyjną
- Centralnego ogrzewania
- Elektryczną gniazd wtykowych
- Oświetleniową
- Domofoonową

W łazienkach przewiduje się natryski, wanny, umywalki i wc, w kuchniach kuchenki elektryczne.

W dwóch mieszkaniach wydzielona WC.

Kuchnie w formie otwartego na pokój dzienny aneksu kuchennego z jadalnią.

Mieszkanie M1/6 przeznaczone dla osoby niepełnosprawnej.

2.5 WYBURZENIA I ZAMUROWANIA:

W celu optymalnej organizacji mieszkań projektuje się usunięcie większości ścianek działowych oraz schody w południowo-wschodnim narożniku budynku.

Należy usunąć wszystkie zabudowy, tynki, posadzki (do stropu), okna i drzwi, elementy instalacji wod-kan, co i instalacji elektrycznej.

Wykonać otwory w ścianach wewnętrznych zgodnie z rysunkiem.

Wykonać nowe otwory okienne, a wskazane istniejące otwory okienne powiększyć do okien typu portfenetr usuwając ścianki podparapetowe.

We wskazanych miejscach wykonać na właściwej konstrukcji żelbetowej nowe ściany wydzielające mieszkania.

Zgodnie z rysunkami wykonać zamurowania/zmniejszenia wskazanych otworów okiennych lub drzwiowych.

Wykonać nowe elementy wentylacji grawitacyjnej z bloczków betonowych.

2.6 OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTOWYCH KONCEPCJI PROGRAMOWO-PRZESTRZENNEJ

2.6.1 URBANISTYKA

Budynek zlokalizowany jest bezpośrednio przy działce drogowej nr 151 (ul. Mickiewicza - droga gminna nr 100296).

Po obu stronach budynku znajdują się dwa zjazdy publiczne z drogi gminnej do sąsiednich budynków produkcyjno-magazynowych.

Po niewielkiej korekcie łuków zjazdy te wykorzystuje się dla potrzeb dojazdu do przedmiotowego budynku.

Projektuje się jednokierunkową drogę dojazdową o szerokości 300 cm.

Wzdłuż drogi dojazdowej o szerokości 300 cm biegnącej równoległe do budynku, zorganizowano 6 miejsc postojowych o wymiarach 600x250 cm (parkowanie równoległe z dostępem bezpośrednim do istniejącego chodnika).

Przy dojeździe projektuje się trzy miejsca postojowe (w tym jedno dla osoby z niepełnosprawnością).

Łącznie, wraz z istniejącymi trzema miejscami postojowymi przy ul. Mickiewicza, zapewnia się 12 miejsc postojowych dla 12 mieszkań w przedmiotowym budynku.

Wzdłuż wschodniej i południowej granicy działki projektuje się dojście do pochylni dla wózków i dojścia do kotłowni.

Teren nieutwardzony przeznaczono na trawniki.

Projektowane zagospodarowanie terenu koliduje z istniejącym drzewem i konieczne jest jego usunięcie.

Projektuje się nasadzenie czterech drzew o wąskim, kolumnowym pokroju (np. Lipa Rancho)

2.6.2 ARCHITEKTURA

2.6.2.1 Nowe ściany

Nowe ścianki oddzielające mieszkania wymurować z materiału o podwyższonej izolacyjności akustycznej gr. 24 cm na właściwej konstrukcji żelbetowej (nadciagi).

Ścianki działowe z silki gr. 8 cm wymurować na podłożu betonowym (jeżeli uszkodzone to naprawić) i oddylać od stropu, wypełniając tę przerwę np. pianką montażową.

2.6.2.2 Posadzki

Wszystkie posadzki nowe.

Komunikacja – gres

Klatka schodowa i wejście – płyty i okładzina schodowa szorstka

Mieszkania – komunikacja, łazienki, kuchnie – gres, pokoje – panele podłogowe.

W warstwach podposadzkowych rozprowadzić instalacje.

2.6.2.3 Drzwi i okna

Drzwi wejściowe do budynku – aluminium ciepłe $U=1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$

Drzwi do kotłowni – stalowe, przetłaczane, $1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$

Drzwi balkonowe w mieszkaniu M1/6 – z klamką obustronną.

Okna mieszkań – PCV trzyszybowe, białe $U=0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$

Drzwi wewnętrzne – typowe, konfekcjonowane z ościeżnicami systemowymi.

Parapety wewnętrzne – drewnopodobne, parapety zewnętrzne – blacha tytan-cynk.

Balustrady okien portfenetr – szkło klejone, konstrukcja ze stali nierdzewnej.

Nowe okno z aneksu kuchennego mieszkania M1/3 można będzie wykonać po wymianie szafki gazowej i znacznym jej zmniejszeniu ze względu na nowe zapotrzebowanie gazu. Parapet nowego okna musi znajdować się 50 cm nad szafką gazową.

2.6.2.4 Sufity podwieszone

Na całej długości korytarza i pietra i we wszystkich mieszkaniach lp. wykonać sufity podwieszone z płyt g-k

Na korytarzu w przestrzeni sufitu podwieszonego rozprowadzana będzie instalacja wodna i co. W sufitach wykonać otwory rewizyjne.

2.6.2.5 Okładziny ścienne, tynki i malowanie

Istniejące tynki w całości do usunięcia.

W łazienkach i wc – glazura na pełną wysokość

W kuchniach – wzdłuż ciągu kuchennego glazura na wys. 150 cm.

Nowe tynki wewnętrzne gipsowe.

Ściany powyżej okładzin ceramicznych malować farbami ceramicznymi w kolorze ciepłej bieli. Sufity – na biało.

Tynk zewnętrzny cienkowarstwowy do systemów ETICS, drobnodziarnisty (1,5mm), kolor ciepła biel.

Cokół – tynk mozaikowy 2mm, kolor jasny beżowy.

2.6.2.6 Klatka schodowa

Posadzka klatki schodowej: stopnie i spoczniki wyłożone płytkami gres szorstkimi, końcówki płytek na stopniach ryflowane.

Klatka schodowa – szkło klejone, konstrukcja ze stali nierdzewnej.

2.6.2.7 Wentylacja grawitacyjna

Wentylację grawitacyjną pomieszczeń zapewnić za pośrednictwem istniejących pionów wentylacyjnych ściennych oraz nowych pionów z betonowych bloczków wentylacyjnych jedno, dwu i trzykomorowych. Doprowadzenia do pionów (leżaki) wykonać z kanałów systemowych płaskich PCV, obudowanych płytami g-k 12.5 mm na konstrukcji systemowej metalowej. Kratki wentylacyjne w łazienkach i wc montować wentylator osiowy uruchamiany włącznikiem światła.

2.6.2.8 Przystosowanie dla osób niepełnosprawnych

Mieszkanie M1/6 zostało w koncepcji przewidziane dla osoby z niepełnosprawnością. Dostęp do mieszkania pochylnią o spadku 8% od strony południowej (wysokość 27cm). Pochylnię i podest przed mieszkaniem wyposażać w balustradę i pochwyt ze stali nierdzewnej.

W mieszkaniu przewidziano wyposażenie łazienki w odpowiednią armaturę (natrysk z krzeselkiem, muszla, umywalka, pochwyt). W projekcie ująć także specjalistyczne drzwi (zamki kulkowe, dodatkowe skośne pochwyt) oraz instalację bezpieczeństwa w łazience.

2.6.2.9 Daszki nad wejściami

Nad drzwiami wejściowymi do budynku zaprojektowano daszek ze szkła klejonego na wieszarach ze stali nierdzewnej.

Nad drzwiami do kotłowni zaprojektowano daszek ze stali nierdzewnej przeszklony szkłem akrylowym bezbarwnym gr. 6mm - Robelit

2.6.2.10 Ogólne informacje o instalacjach w budynkuInstalacje sanitarne:

Budynek wyposażony będzie w instalację wodociagową, c.o. i c.w.u. z kotłowni gazowej.

Na klatce schodowej przewiduje się lokalizację dzielonego szachtu instalacyjnego. W nim znajdować się będą indywidualne liczniki mediów.

Rozprowadzenie instalacji w posadzkach.

Przylącze wody, kanalizacji deszczowej i gazu – istniejące

Przylącze kanalizacji sanitarnej do weryfikacji ze względu na konieczność wykonania zewnętrznej instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki sanitarne z nowych odbiorów.

Instalacje elektryczne:

Przewiduje się wyposażenie mieszkań w kuchenki elektryczne.

W budynku zaprojektować należy:

- tablice mieszkaniowe,
- tablice administracyjne,
- instalacje siły i gniazd wtyczkowych ogólnego przeznaczenia,
- instalacje oświetlenia wewnętrznego,
- instalacja telefoniczna, i domofonowa,
- trasy kablowe dla instalacji RTV,
- instalacje ochrony przeciwprzepięciowej,
- system ochrony przeciwporażeniowej,
- instalacje połączeń wyrównawczych głównych i miejscowych,
- instalację odgromową i uziemienia budynku.

Przewody elektryczne należy prowadzić w rurkach instalacyjnych pod tynkiem.

Liczniki indywidualne w szachtach. Tablica główna i administracyjna przy wejściu do budynku.

Złącze kablowe istniejące, należy przewidzieć wymianę złącza kablowego, dostosowując je w uzgodnieniu z operatorem do nowej funkcji budynku.

Przylącze istniejące.

2.6.2.11 Ocieplenie

Ściana północna i zachodnia są ocieplone styropianem gr. 8 cm.

$U_{istn}=0,405 \text{ W/m}^2\text{K}$

Należy je docieplić dodatkową warstwą izolacji termicznej o grubości 8 cm, $\lambda=0,31 \text{ W/mK}$

$U_{proj}=0,197 \text{ W/m}^2\text{K}$

Ściana południowa i wschodnia nie są ocieplone.

$U_{istn}=2,222 \text{ W/m}^2\text{K}$

Należy je ocieplić warstwą izolacji termicznej o grubości 14 cm, $\lambda=0,31 \text{ W/mK}$

$U_{proj}=0,200 \text{ W/m}^2\text{K}$

Stropodach jest ocieplony styropianem gr. 12 cm.

$U_{istn}=0,345 \text{ W/m}^2\text{K}$

Należy go docieplić dodatkową warstwą izolacji termicznej o grubości 12 cm, $\lambda=0,31 \text{ W/mK}$

Uproj=0,148 W/m²K**2.6.2.12 Zielen**Powierzchnia zieleni 177,98 m²

Nasadenia 4 szt. drzew liściastych o kolumnowym pokroju korony np. grab pospolity 'Fastigiata lub Lipa Rancho

Do usunięcia 1 szt. drzew (klon)

2.6.2.13 Ogrodzenie

Wykonać ogrodzenie z pręseł stalowych na nowej podmurówce klinkierowej. Zamontować furtkę. Wysokość ogrodzenia 150 cm.

2.6.2.14 Nawierzchnie utwardzone

Droga dojazdowa – kostka betonowa Holland, miejsca postojowe i

Dojścia i chodniki - kostka betonowa Nostalit „Barwy jesieni”

Miejsca postojowe – kostka dystansowa Aquatone z wypełnieniem kruszywem.

2.6.3 INSTALACJE SANITARNE**2.6.3.1 Kotłownia**

Projektuje się nową kotłownię gazową wyposażoną w kocioł dwufunkcyjny niskotemperaturowy z zasobnikiem na ciepłą wodę użytkową. Na etapie koncepcyjnym moc kotła wymagana do uzyskania ciepłej wody użytkowej oraz zapewnienia komfortu ciepłego mieszkańców przyjmuje się na poziomie ok. 90 kW. Wartość tą należy zweryfikować poprzez dokładne obliczenia i doboru w projekcie budowlanym w części instalacyjnej. Instalacja w kotłowni musi być wyposażona w rozdzielacze, zasobnik, naczynie wzbiorcze, zawory regulacyjne, odcinające itp.

2.6.3.2 Instalacja gazowa

Do projektowanego kotła gazowanego należy podłączyć instalację gazową. Instalacja gazowa jest istniejąca. Należy wymienić szafkę gazową na ścianie elewacyjnej na odpowiednią do nowego zapotrzebowania na gaz. Pomieszczenie kotłowni należy wyposażać w detektor gazu z optyczno-dźwiękowym sygnalizatorem. Należy sprawdzić na etapie projektowania trasę instalacji gazowej.

2.6.3.3 Instalacja wody zimnej i ciepłej wody użytkowej

Projektuje się szachty na klatce schodowej zapewniające transport wody do mieszkań. Na etapie koncepcji sugeruje się rozproszanie poziomów wody w posadzkach w korytarzu komunikacyjnym. W mieszkaniach wodę należy prowadzić w bruzdach ściennych lub w posadzce. Dylemat należy rozwiązać na etapie projektowania celem wyboru najlepszej metody.

W szachtach będą się znajdować wodomierze dla każdego mieszkania osobno. Instalację należy wykonać z rur polipropylenowych stabilizowanych.

Zestawienie normatywne wypływów wody z punktów czerpalnych:

	Wz [dm ³ /s]	Wz [dm ³ /s]	Ogólne [dm ³ /s]
U	0,07	0,07	0,14
Zz	0,07	0,07	0,14
N/W	0,15	0,15	0,3
Pł	0,13		0,13
Pr	0,25		0,25
Zm	0,15		0,15
Sumarycznie q [dm ³ /s]			1,11

Zapotrzebowanie na wodę wynosi:

Średnie zapotrzebowanie na wodę:

$$G_{d\dot{s}r} = 100 \cdot 32 = 3200 \text{ dm}^3/\text{h}$$

Średnie godzinowe na wodę:

$$G_{h\dot{s}r} = 3200/18 = 178 \text{ dm}^3/\text{h}$$

Godzinowe maksymalne zapotrzebowanie na wodę:

$$G_{hmax} = 178 \cdot 2,8 = 498 \text{ dm}^3/\text{h}$$

Zapotrzebowanie ciepła do celów c.w.u.:

Średnie dobowe:

$$Q_{dśr} = \frac{178 \cdot 4,2 \cdot 55}{3600} = 11,42 \text{ kW}$$

Maksymalne godzinowe:

$$Q_{hmax} = \frac{498 \cdot 4,2 \cdot 55}{3600} = 31,96 \text{ kW}$$

2.6.3.4 Kanalizacja sanitarna

Rury kanalizacyjne wykonać z PVC SN8 ze spadkiem zgodnie z projektem budowlanym. Orowadzenie ścieków z przyborów sanitarnych prowadzić w bruzdach ścienny, w posadzce oraz pod posadzką głównym kolektorem do przykanalika. Przyłączyć kanalizacyjne wg odrębnego opracowania.

2.6.3.5 Centralne ogrzewania

Instalacja centralnego ogrzewania będzie zasilana z nowoprojektowanej kotłowni gazowej. Rozprowadzenie rur z szachtów – gdzie znajdować się będą liczniki ciepła – przewidzieć w posadzkach. Rury należy zaizolować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75/02 poz. 690, Nr 33/03 poz. 270) z późniejszymi zmianami. Grzejniki płytowe z termostatycznymi zaworami grzejnikowymi.

2.6.4 INSTALACJE ELEKTRYCZNE

- 12 mieszkań – moc przyłączeniowa każdego mieszkania – 13,0 kW
Moc przyłączeniowa 57,252 kW
Planowana ilość energii pobieranej – 250700 kWh/rok
- Administracja – moc przyłączeniowa – 2,0 kW
Moc przyłączeniowa 2 kW
Łącznie moc przyłączeniowa – 59,252 kW.
Planowana ilość energii pobieranej – 8760 kWh/rok

Wytyczne wykonania instalacji

1. Instalacja zasilająca gniazda wtykowe przy zastosowaniu puszek rozgałęźnych płytkich.
2. Wyłączniki oświetlenia instalowane na wysokości 1,4 m od posadzki we wszystkich mieszkaniach.
3. Przy złożonej wysokości blatu kuchennego wynoszącej 1,0 m gniazda wtykowe o stopniu IP 44 instalować 10 cm powyżej blatu.
4. Gniazdo automatu pralniczego zasilac oddzielnym obwodem.
5. Szynę połączeń wyrównawczych w łazience instalować w miejscach wskazanych na rysunkach. Instalacje połączeń wyrównawczych do wanny, armatury wodnej prowadzić w rurze ochronnej RL18 ułożonej pod tynkiem.
6. Unifon oraz telefon instalować na wysokości 1,4 m od posadzki w ścianie.
7. Instalacja oświetleniowa przewodem YDYpżo 3(4)x1,5mm². Obudowy gniazd wtykowych przewodami YDYpżo3x2,5mm². W pomieszczeniach łazienek i kuchni gniazda o stopniu ochrony IP 44.
8. Instalacja przyzywowa dla każdego mieszkania. Przycisk dzwonek instalowany od strony korytarza przy wejściu do mieszkania. Urządzenie sygnalizacyjne instalowane nad drzwiami wejściowymi do mieszkania. Instalacja zasilana z obwodu oświetleniowego przedpokoju.

Instalacja oświetleniowa części ogólnie dostępnych: klatka schodowa i korytarze wyposażać w oprawy z czujnikiem ruchu. Instalacje oświetlenia ogólnego zasilane z tablicy administracyjnej.

Tablica administracyjna zlokalizowana przy tablicy głównej, w strefie wejściowej do budynku. W pokojach gniazda instalować na wysokości 0,3 m od posadzki. Gniazda w łazience na wysokości nie mniej niż 1,4 m stosując osprzęt IP 44.

Projektant

arch. Anna Horwat