

USŁUGI PROJEKTOWE W BUDOWNICTWIE

inż. Edward Knapczyk

ul. Piasta 47b/23, 58-304 Wałbrzych
NIP 886-111-73-28 REGON 890373810
tel./fax : 84-83-609 lub 0602-739-181 (tel. kom.)
e-mail: e.knapczyk@gmail.com
www.e-knapczyk.pl

PROJEKT BUDOWLANY

PRZEBUDOWA LOKALU USŁUGOWEGO NA LOKAL MIESZKALNY

OBIEKT, ADRES: Lokal nr 1A w budynku mieszkalnym
ul. Reymonta 14, Boguszów-Gorce
(działka nr 314/6, obręb nr 7 Kuźnice Świdnickie)
KATEGORIA: XIII

INWESTOR: Gmina Miasto Boguszów-Gorce,
Plac Odrodzenia 1, 58-370 Boguszów-Gorce

AUTORZY PROJEKTU:

Branża		Imię i Nazwisko, Uprawnienia	Podpis
Architektura + Konstrukcja	Proj.	inż. Edward Knapczyk nr upr. UAN.VI-f/3/144/84 oraz ANF 2/92/83r. mgr inż. Agata Knapczyk nr upr. 80/DOŚ/15	
Instalacje sanitarne	Proj.	mgr inż. Mirosław Kociumbas upr. nr 245/02/DUW	
Instalacje elektryczne	Proj.	mgr inż. Tomasz Nowicki upr. nr DOŚ/0358/PBE/16	

WAŁBRZYCH, 13.06.2017 r.

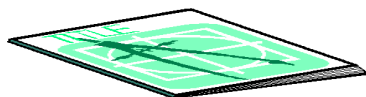
SPIS TREŚCI

1. Dokumentacja formalno-prawna
2. Projekt budowlany
Architektura + konstrukcja
3. Projekt budowlany
- Branża sanitarna
4. Projekt budowlany
- Branża elektryczna



**USŁUGI PROJEKTOWE
W BUDOWNICTWIE**
inż. Edward Knapczyk

ul. Piasta 47b/23, 58-304 Wałbrzych
NIP 886-111-73-28 REGON 890373810
tel./fax: 74-83-609 lub 0602-739-131 (tel. kom.)



**USŁUGI PROJEKTOWE
W BUDOWNICTWIE**
inż. Edward Knapczyk

ul. Piasta 47b/23, 58-304 Wałbrzych
NIP 886-111-73-28 REGON 890373810
tel./fax : 84-83-609 lub 0602-739-181 (tel. kom.)
e-mail: e.knapczyk@gmail.com
www.e-knapczyk.pl

PROJEKT BUDOWLANY

PRZEBUDOWA LOKALU USŁUGOWEGO NA LOKAL MIESZKALNY

ARCHITEKTURA + KONSTRUKCJA

OBIEKT, ADRES: Lokal nr 1A w budynku mieszkalnym
ul. Reymonta 14, Boguszów-Gorce
(działka nr 314/6, obręb nr 7 Kuźnice Świdnickie)
KATEGORIA: XIII

INWESTOR: Gmina Miasto Boguszów-Gorce,
Plac Odrodzenia 1, 58-370 Boguszów-Gorce

AUTORZY PROJEKTU: inż. Edward Knapczyk
upr. nr UAN VI-f/3/144/84
oraz ANF 2/92/83r.
mgr inż. Agata Knapczyk - Hornik
Upr. nr 80/DOŚ/15

WAŁBRZYCH, 13.06.2017 r.

SPIS TREŚCI

1. Opis techniczny
2. Część graficzna :

Rys. nr 1/3 Plan sytuacyjny
Rys. nr 2/3 Rzut lokalu – inwentaryzacja
Rys. nr 3/3 Rzut lokalu - projekt



**USŁUGI PROJEKTOWE
W BUDOWNICTWIE**
inż. Edward Knapczyk

ul. Piasta 47b/23, 53-304 Wałbrzych
NIP 556-111-73-25 REGON 890373810
tel./fax : 54-33-609 lub 0602-739-151 (tel. kom.)

OPIS TECHNICZNY PRZEBUDOWA LOKALU USŁUGOWEGO NA LOKAL MIESZKALNY

1. DANE EWIDENCYJNE

- 1.1. OBIEKT:** Istniejący lokal usługowy – przebudowa ze zmianą sposobu użytkowania (przebudowa na lokal mieszkalny)
- 1.2. ADRES:** Boguszów- Gorce, ul. Reymonta 14/ 1A
- 1.3. INWESTOR :** Gmina Miasto Boguszów-Gorce, Plac Odrodzenia 1, 58-370 Boguszów-Gorce
- 1.4. AUTORZY PROJEKTU :** inż. Edward Knapczyk,
mgr inż. Agata Knapczyk,
- 1.5. WIELKOŚĆ OBIEKTU :**
- Powierzchnia użytkowa: 49,63 m²
 - Kubatura: 131,52 m³

2. MATERIAŁY WYJŚCIOWE

- 2.1. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75, poz. 690, wraz z późniejszymi zmianami).
- 2.2. Uzgodnienia dot. rozwiązań funkcjonalnych i materiałowych dokonane z Inwestorem.

3. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA BUDUNKU

Budynek mieszkalno-usługowy mieszczący lokal będący przedmiotem opracowania zlokalizowany jest przy ul. Reymonta 14 w Boguszowie-Gorcach (Kuźnice Świdnickie).

Budynek o dwóch pełnych, nadziemnych kondygnacjach użytkowych, z wysokim, dwukondygnacyjnym poddaszem (niższy poziom poddasza użytkowy), podpiwniczony. Bryła budynku w rzucie ma kształt prostokąta o wymiarach 14,80x11,56m. Dach stromy, dwuspadowy, z kalenicą równoległą do ulicy Reymonta. W centralnej części bryły budynku istnieje wykusz, w którym od



strony podwórka zlokalizowano główne wejście do budynku, korytarz i klatkę schodową. Konstrukcja budynku tradycyjna. Ściany nośne i usztywniające murowane z cegły ceramicznej pełnej. Fundamenty i ściany fundamentowe kamienne i ceglane. Układ ścian nośnych mieszany.

Lokal usługowy mieści się na parterze, po stronie północno-wschodniej. Aktualnie do wnętrza lokalu prowadzi tylko jedno wejście umieszczone w elewacji frontowej, dostępne prosto z chodnika. W skład lokalu wchodzi dwa duże pomieszczenia. Pierwsze z nich bez wewnętrznych podziałów. Drugie poprzedzielane ściankami działowymi na szereg mniejszych pomieszczeń. W dwóch z nich niegdyś znajdowały się pomieszczenia higieniczno-sanitarne – o czym świadczą pozostałe wyprowadzenia instalacji wodnych i kanalizacyjnych do umywalek i ustępów. Ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową zapewniał prawdopodobnie piec na węgiel lub piec elektryczny i przepływowy podgrzewacz wody – w lokalu brak instalacji centralnego ogrzewania. Strop nad piwnicą masywny, ze sklepieniami ceramicznymi wspartymi na stalowych belkach. Lokalizację budynku, w którym mieści się lokal usługowy przedstawia załączony plan sytuacyjny – rys. nr 1/3.



4. AKTUALNY STAN TECHNICZNY BUDYNKU – OCENA MOŻLIWOŚCI PRZEBUDOWY

Pod względem konstrukcyjnym budynek zachowany jest w stanie technicznym średnim, umożliwiającym dokonywanie robót związanych z projektowaną przebudową, po uprzednim wykonaniu prac remontowych i zabezpieczających. Ściany w obszarze lokalu usługowego obudowane płytami gips-karton, obudowa w dobrym stanie. Stan ścian od strony wewnętrznej (pod obudową) – nieznany. Od strony zewnętrznej ściany są zawilgocone, z ubytkami tynku, miejscowo od wielu lat spękane (w północnym narożniku). W spękaniach wklejone szklane plomby, nieprzerwane. Mury zewnętrzne grube, szerokości 2 cegieł (>50 cm). Ściany wewnętrzne nośne grubości 66cm (wraz z obudową gk). Strop nad lokalem drewniany, ze ślepym pułapem, na którym leży zasypka. Na suficie nowe płyty gk.

Strop nad piwnicą masywny, w nieznanym stanie technicznym (piwnica niedostępna). Przez okno piwniczne widoczne ceramiczne sklepienia odcinkowe na stalowych belkach.

Projektowana przebudowa ze zmianą sposobu użytkowania nie spowoduje przyrostu obciążeń (wręcz przeciwnie – obciążenia użytkowe w lokalu mieszkalnym zmniejszą się w stosunku do obciążeń występujących w lokalach usługowych).

W związku z powyższym stwierdza się, że istniejące rozwiązania konstrukcyjne w pełni pozwalają na wprowadzenie proponowanych zmian.

Główna ingerencja w elementy konstrukcyjne polegać będzie na powiększeniu otworu w wewnętrznej ścianie stężącej obiekt w środku rozpiętości. Ściana ta występuje na każdej kondygnacji, łącznie z kondygnacją piwniczną. Wybicia otworu można dokonać dopiero po osadzeniu stalowego nadproża składającego się z minimum trzech dwuteowników 140, przenoszących obciążenia z wyższych kondygnacji.

Pozostałe ingerencje polegają na wybiciu nowego otworu drzwiowego w ścianie pomiędzy mieszkaniem, a korytarzem oraz odtworzenie pierwotnych otworów okiennych w tylnej ścianie budynku. Otwory w ścianie tylnej obecnie są prowizorycznie przemurowane na 1/2 cegły, (w miejscu dawnego otworu drzwiowego nadal pozostały niezdemontowane drzwi).

Przywrócenie użytkowania lokalu nr 1A sprawi, że poza wyremontowaniem będzie on także ogrzewany co pomoże w osuszeniu ścian, poprawiając tym samym stan techniczny budynku.

5. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Budynek nr 14 zlokalizowany jest w całości na działce nr 314/6, obręb nr 7 Kuźnice Świdnickie.

W obrębie lokalu mieszkalnego: ściana boczna budynku (północno-wschodnia) przebiega wzdłuż granicy z działką nr 314/32 (droga wewnętrzna), ściana frontowa (południowo-wschodnia) wzdłuż granicy z działką drogową nr 93 (ul. Reymonta). Z drugiego boku budynek odsunięty jest od granicy z działką nr 314/32 na odległość 5m. Elewacja tylna budynku przebiega wzdłuż granicy z działką nr 314/32.

Numer ewidencyjny działki	Podstawa formalno – prawna włączenia do obszaru objętego oddziaływaniem	UWAGI
działki nr: 93, 314/32 obrab nr 7 Kuźnice Świdnickie, Boguszów - Gorce	§ 12.1- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (z późniejszymi zmianami) Dz.U.02.75.690	- 4,0m od granicy działki,

6.OPIS PROJEKTOWANYCH ZMIAN

Istniejący lokal usługowy zostanie przekształcony na mieszkanie. W mieszkaniu przewidziano wydzielenie przedpokoju (nowe wejście z korytarza), salonu z kuchnią, jednej sypialni i łazienki. Nowy podział funkcjonalny przedstawiono na rysunku nr 3/3.

Dla wprowadzenia proponowanych rozwiązań funkcjonalnych, na potrzeby mieszkania, niezbędne jest wykonanie szeregu robót konstrukcyjno-budowlanych.

Zachowany zostaje cały dotychczasowy, podstawowy układ ścian nośnych.

Ingerencją w elementy konstrukcyjne będzie tylko powiększenie otworu pomiędzy projektowanym salonem, a kuchnią, wybicie nowego otworu na drzwi wejściowe i odtworzenie dwóch otworów okiennych w elewacji tylnej.

W tylnej ścianie zewnętrznej, w miejscu istniejących wnęk (drzwiowej i okiennej) należy, ze względów bezpieczeństwa, osadzić w każdym z otworów nowe nadproże z trzech dwuteowników 120. W pierwszej kolejności wykonać bruzdę z jednej strony, osadzić jeden dwuteownik, bruzdę i gniazda zabetonować. Dopiero po osiągnięciu przez beton odpowiedniej wytrzymałości (po około 7 dniach) można przystąpić do wykonania bruzdy na dwa pozostałe dwuteowniki. Po osadzeniu wszystkich belek nadprożowych, zabetonowaniu bruzd, wyschnięciu betonu można wykonać otwory okienne. Osadzić nowe okna PCV w kolorze białym o współczynniku przenikania ciepła $U \leq 1,3 \text{ w/(m}^2\text{K)}$.

W ścianie zewnętrznej, po stronie frontowej, należy zdemontować istniejącą stolarkę drzwiową i okienną, oraz nadmurować podokienniki do wymaganej wysokości. Wykorzystać istniejące otwory i nadproża. Osadzić nową stolarkę okienną (parametry takie jak okien w elewacji tylnej).

Ponieważ zmienia się usytuowanie drzwi wejściowych do mieszkania, należy tam również wykonać nowe nadproże drzwiowe osadzając w ścianie pomiędzy mieszkaniem a korytarzem trzy dwuteowniki 120.

Aby dokonać podziału pomieszczeń zgodnie z życzeniem Inwestora, należy wykonać powiększenie otworu pomiędzy projektowanym salonem i kuchnią.

Jako nadproże należy osadzić trzy stalowe dwuteowniki 140, długości 2,85 m.

Postępować identycznie, jak w przypadku nadproży okiennych w elewacji tylnej, osadzając podciąg w dwóch etapach!

Usunąć istniejące, lekkie ścianki działowe w obrębie pomieszczeń.

W obrębie projektowanej łazienki i kuchni usunąć istniejącą obudowę ścian.

Odtworzyć tam obudowę z płyt gk typu H2 (tzw. „zielonych”) do stosowania w pomieszczeniach mokrych.

Poziom posadzek w mieszkaniu bardzo zróżnicowany. W obrębie istniejącego wejścia do lokalu – posadzka najwyżej wyniesiona, wykończona płytkami ceramicznymi, równa. W drugim dużym pomieszczeniu – poziom bardzo zróżnicowany,

nierówny. Posadzka częściowo betonowa, częściowo lastrico, bez jednolitej powierzchni, bez warstw wykończeniowych.

Aby wyremontować posadzki, nie dociążając przy tym z nadto stropu nad piwnicą, należy skuć istniejące płytki ceramiczne ($21,84\text{m}^2$) i wystającą warstwę betonu (5-7cm na powierzchni $\sim 36,9\text{m}^2$). Całą powierzchnię posadzki wyrównać, oczyścić i na całości wykonać cienkowarstwową wylewkę samopoziomującą (jako system naprawczy na zniszczony beton).

Wykonać hydroizolację posadzki, na niej ułożyć warstwę 10cm twardego styropianu podłogowego. Wykonać warstwę dociskową z zaprawy cementowej – wylewkę samopoziomującą. Łączna grubość nowych warstw zaprawy nie może być większa, niż grubość starych, usuniętych warstw.

Wykonać nowe, lekkie ścianki działowe zgodnie z zatwierdzonym przez Inwestora podziałem wewnętrznym mieszkania. W obrębie pomieszczeń mokrych – z płyt gk typu H2. Wykonać nowe wierzchnie warstwy wykończeniowe ścian i podłóg – według uznania Inwestora. Zaleca się wykonanie posadzek z płytek ceramicznych w pomieszczeniach takich, jak przedpokój, łazienka, kuchnia. W pozostałych zaleca się ułożenie paneli podłogowych.

Instalację co i cwu oraz instalacje elektryczne w mieszkaniu – wykonać według projektów branży sanitarnej i elektrycznej.

7. UWAGI KOŃCOWE

- 7.1. Roboty prowadzić pod nadzorem osoby uprawnionej do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie w wymaganym zakresie.
- 7.2. W przypadku zauważenia jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy danymi przyjętymi w projekcie a stwierdzonymi na budowie należy niezwłocznie powiadomić o tym fakcie autora projektu.
- 7.3. Ze względu na charakter prac (brak głębokich wykopów $> 1,5\text{m}$ i brak ryzyka upadku z wysokości $> 5,0\text{m}$) nie ma konieczności sporządzenia informacji BIOZ.

OPRACOWAŁ :
inż. Edward Knapczyk
mgr inż. Agata Knapczyk

Wałbrzych, czerwiec 2017 r.