

# *Projektowanie i nadzór w zakresie budownictwa*

*mgr inż. Grzegorz Klonowski*

*63-300 Pleszew ul. Ks. Niesiołowskiego 16a*

## **Projekt budowlany**

### **ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA I PRZEBUDOWA POMIESZCZEŃ BYŁEJ PRZYCHODNI NA MIESZKANIA**

**INWESTOR:** Miasto i Gmina Pleszew  
63-300 Pleszew, ul. Rynek 1

**ADRES BUDOWY:** Sowina Błotna, dz. nr 76/2

Branża projektu: Budowlana  
Rodzaj opracowania: Architektura + konstrukcja

**PROJEKTANT ARCHITEKTURA:** Bud. Jerzy Janiak  
Upr. Bud. z art. 364

**ASYSTEN ARCHITEKTURA:** mgr inż. arch. Tomasz Hoffa

**PROJEKTANT KONSTRUKCJA:** mgr inż. Grzegorz Klonowski  
UAN 7342-112/92  
WKP/0169/POOK/05

## Spis treści:

<b>I.</b>	<b>Załączniki</b>	<b>str. 5-15</b>
<b>II.</b>	<b>Opis do planu zagospodarowania działki</b>	<b>str. 16-17</b>
<b>III.</b>	<b>Część graficzna planu zagospodarowania działki</b>	<b>str. 18-19</b>
<b>IV.</b>	<b>Inwentaryzacja budynku gospodarczo – garażowego</b>	<b>str. 20-21</b>
<b>V.</b>	<b>Rysunki inwentaryzacyjne</b>	<b>str. 22-30</b>
	1. Rzut piwnicy – inwentaryzacja	
	2. Rzut parteru – inwentaryzacja	
	3. Rzut piętra – inwentaryzacja	
	4. Rzut dachu - inwentaryzacja	
	5. Przekrój A-A - inwentaryzacja	
	6. Elewacja zachodnia - inwentaryzacja	
	7. Elewacja północna – inwentaryzacja	
	8. Elewacja wschodnia – inwentaryzacja	
	9. Elewacja południowa - inwentaryzacja	
<b>VI.</b>	<b>Ekspertyza techniczna</b>	<b>str. 31-32</b>
<b>VII.</b>	<b>Informacja BIOZ</b>	<b>str. 33-34</b>
<b>VIII.</b>	<b>Opis techniczny do projektu budowlanego budynku</b>	<b>str. 35-37</b>
<b>IX.</b>	<b>Rysunki architektoniczno-konstrukcyjne</b>	<b>str. 38-46</b>
	1. Rzut piwnicy	
	2. Rzut parteru	
	3. Rzut piętra	
	4. Rzut dachu	
	5. Przekrój A-A	
	6. Elewacja zachodnia	
	7. Elewacja północna	
	8. Elewacja wschodnia	
	9. Elewacja południowa	

## **I. Załączniki:**

- 1. Zaświadczenia Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa oraz kopie uprawnień projektantów.**
- 2. Oświadczenia projektantów o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.**
- 3. Decyzja nr 39/2012 z dnia 10.02.2012 r.**

Pleszew, dnia 13.04.2012 r.

## OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 20 ust. 4 z dnia 07 lipca 1994 r. – Prawo budowlane ( tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zmianami ) niniejszym oświadczam, że projekt budowlany:

Zmiana sposobu użytkowania i przebudowie pomieszczeń byłej przychodni na mieszkanie .....

położonego na działce nr 76/2 w Sownie Błotnej gm. Pleszew .....

wykonany dla

Miasto i Gmina Pleszew

Inwestora.....

z/s..... 63-300 Pleszew, ul. Rynek 1 .....

został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

## **II. OPIS DO PLANU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI NR 76/2 POŁOŻONEJ W SOWINIE BŁOTNEJ**

### **1. Przedmiot inwestycji.**

Dla działki nr 76/2 położonej w Sowinie Błotnej, gm. Pleszew opracowano projekt zagospodarowania przewidujący zmianę sposobu użytkowania i przebudowę pomieszczeń byłej przychodni na mieszkania.. Teren pod planowaną inwestycję objęty jest decyzją o warunkach zabudowy.

### **2. Istniejący stan zagospodarowania działki.**

- Teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- Działka zabudowana budynkiem objętym projektem,
- W miejscu projektowanej adaptacji budynku nie występują drzewa i krzewy.
- Dojazd do działki z drogi asfaltowej przylegającej do nieruchomości poprzez istniejący zjazd.

Na działce lub w obszarze przylegającym znajdują się następujące sieci:

1. wodociągowa
2. energetyczna

### **3. Projektowane zagospodarowanie działki.**

Powyższy projekt przewiduje zmianę sposobu użytkowania i przebudowę pomieszczeń byłej przychodni na mieszkania, oraz termomodernizację całego budynku. Budynek zlokalizowany na działce nr 76/2 w Sowinie Błotnej.

Dostęp do działki zapewniono istniejącym zjazdem z drogi gminnej.

W obrębie planowanej inwestycji nie występują urządzenia melioracyjne.

Stan wody na gruncie nie będzie zmieniany. Wody opadowe nie będą odprowadzane na grunty sąsiednie, a projektowana zabudowa nie będzie powodować zalewania gruntów sąsiednich.

Brak kolizji z sieciami infrastruktury technicznej.

Projektowane zapotrzebowanie w media:

- **Woda deszczowa** – rozprowadzenie po terenie biologicznie czynnym działki, .
- **Odpady** – gromadzone w szczelnych zbiornikach, a następnie wywożone w sposób zorganizowany do właściwej jednostki.
- **Ścieki bytowe** – do szczelnego zbiornika na ścieki (szambo).
- **Energia** – z istniejącego przyłącza
- **Zaopatrzenie w ciepło** – z indywidualnego źródła ciepła.

#### **4. Zestawienie powierzchni dla działki 76/2**

- Powierzchnia zabudowy	-	103.00 m <sup>2</sup>
- Dojścia i dojazdy oraz parkingi	-	152.00 m <sup>2</sup>
- Powierzchnia biologicznie czynna	-	507.00 m <sup>2</sup>
RAZEM		- 762.00 m <sup>2</sup>

Wskaźnik intensywności zabudowy 13,52 %

Udział powierzchni biologicznie czynnej 66,53 %

- 5. Teren, na którym znajduje się działka nie jest wpisany do rejestru zabytków. Każdy przedmiot znaleziony w trakcie robót ziemnych, co do którego jest przypuszczenie, iż jest on zabytkiem będzie bezzwłocznie zgłoszony Wielkopolskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków.**
- 6. Informacje i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska – Inwestycja nie ma negatywnego wpływu na środowisko.**

## IV. OPIS TECHNICZNY DO INWENTARYZACJI BUDYNKU

### 1. Przeznaczenie i program użytkowy budynku.

Na działce znajduje się budynek przychodni.

### 2. Forma architektoniczna i parametry budynku przeznaczonego do remontu.

#### 2.1. Charakterystyczne parametry techniczne budynku

##### - przed remontem:

- Powierzchnia użytkowa	167.93 m <sup>2</sup>
- Powierzchnia zabudowy	103.00 m <sup>2</sup>
- Kubatura budynku	790.27m <sup>3</sup>
- Długość	10.365 m
- Szerokość	8.715 m
- Wysokość	7.915 m

#### 2.2. Forma architektoniczna.

Budynek przychodni murowany, podpiwniczony, dach czterospadowy.

### 3. Układ konstrukcyjny i dane konstrukcyjno-materiałowe.

**3.1. Fundamenty** – posadowione na gruncie stabilnym, wykonane z betonu żwirowego.

**3.2. Ściany fundamentowe** – wykonane z bloczków betonowych na zaprawie cementowej.

**3.3. Mury zewnętrzne** - wykonano z cegły pełnej na zaprawie cem. – wap.

**3.4. Nadproża** – L 19.

**3.4. Stropy** – typu Kleina

**3.5. Dach** – w konstrukcji betonowej - stropodach pełny, kryty papą, czterospadowy.

**3.6. Stolarka okienna i drzwiowa** - otwory drzwiowe i okienne PCV oraz drewniane, drzwi wewnętrzne z płytowe.

**3.7. Tynki wewnętrzne i zewnętrzna** - Tynki wewnętrzne wykonane z zaprawy cementowo -wapienne, tynki zewnętrzne cem. – wap.

**3.8. Posadzka** – pokryta wykładziną PCV, w części sanitarnej oraz na korytarzach płytki ceramiczne.

### 4. Instalacje:

4.1. Instalacja elektryczna – z istniejącego przyłącza.

4.2. Instalacja wodociągowa – z istniejącego przyłącza.

4.3. Instalacja kanalizacyjna – do istniejącego zbiornika bezodpływowego.

4.4. Instalacja C.O. – z istniejącej kotłowni na paliwo stałe.

## **VI. EKSPERTYZA DOTYCZĄCA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU**



# **PRZYCHONI DZ. NR 76/2**

## **1. Przedmiot i cel ekspertyzy.**

Celem niniejszej ekspertyzy jest określenie stanu technicznego istniejącego budynku w którym znajdowała się przychodnia zlokalizowanego na dz. nr 76/2.

Z ekspertyzy winno wynikać w jakim stanie technicznym znajduje się budynek i czy nadaje się do zmiany sposobu użytkowania oraz przebudowy na budynek mieszkalny.

W celu określenia stanu technicznego części budynku, dokonano niezbędnych odkrywek i badań poszczególnych elementów konstrukcyjnych części budynku.

## **2. Charakterystyka budynku przychodni.**

Budynek będący przedmiotem niniejszej ekspertyzy został wybudowany w latach siedemdziesiątych XX wieku. Zlokalizowany jest w Sownie Błotnej na dz. nr 76/2.

## **3. Opis poszczególnych elementów konstrukcyjnych i architektonicznych i ich obecny stan techniczny.**

### **3.1. Fundamenty.**

Wykonane z betonu żwirowego. Fundamenty posadowione na gruncie stabilnym, remont nie spowoduje przekroczenia warunków nośności i użytkowania .

### **3.2. Mury zewnętrzne i wewnętrzne.**

Wykonano jako jednowarstwowe o gr. 42 cm z cegły pełnej. Oględziny murów nie wykazały uszkodzeń, rys czy spękania. Mury zewnętrzne w dobrym stanie technicznym.

Mury wewnętrzne konstrukcyjne oraz ścianki działowe w dobrym stanie technicznym brak widocznych uszkodzeń.

### **3.3. Nadproża.**

Nadproża typu L 19. Stan nadproży dobry brak widocznych spękań.

### **3.4. Stropy.**

Stropy typu Kleina w dobrym stanie technicznym dobrym brak widocznych spękań, rys, ugięć.

### **3.5. Dach.**

Dach o konstrukcji betonowej – pokryty papą. Stan techniczny dobry brak przecieków, papa do wymiany.

### **3.6. Stolarka okienna i drzwiowa.**

Stolarka okienna i drzwiowa drewniana w dostatecznym stanie technicznym do wymiany, stolarka PCV w dobrym stanie technicznym.

### **3.7. Tynki wewnętrzne i zewnętrzne.**

Tynki wewnętrzne i zewnętrzne cementowo – wapienne. Stan techniczny dobry brak spękań i odspojień.

### **3.7. Posadzki**

Posadzka pokryta wykładziną PCV, w części komunikacyjnej płytki ceramiczne stan techniczny dostateczny – w trakcie remontu do wymiany.

## **4. Uwagi ogólne do powyższego stanu technicznego i estetycznego obiektu.**

Obiekt w dobrym stanie technicznym, elementy konstrukcyjne spełniają wymogi zmiany sposobu użytkowania oraz przebudowy budynku.

## **5. Uwagi końcowe**

Reasumując należy stwierdzić, że budynek nadaje się do wykonania robót związanych ze zmianą sposobu użytkowania i przebudową. Po wykonaniu robót budynek nie będzie zagrażał bezpieczeństwu mienia i ludzi .

## **VII. Informacja BIOZ**

**Inwestor:**      **Miasto i Gmina Pleszew**  
**63-300 Pleszew, ul. Rynek 1**

**Adres budowy:** Marszew, dz. nr 50/5

**Obiekt:**            **ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA I PRZEBUDOWA**  
**POMIESZCZEŃ BYŁEJ PRZYCHODNI NA MIESZKANIA**

- 1. Zakres robót całego zamierzenia budowlanego oraz kolejność realizacji poszczególnych obiektów;**
  - zakres robót obejmuje zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę budynku.
- 2. Wykaz istniejących budynków obiektów budowlanych;**
  - na dz. nr 76/2 jest zabudowana budynkiem przychodni,.
- 3. Wskazania elementów zagospodarowania działki lub terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi;**
  - Projektowana zmiana sposobu użytkowania oraz przebudowa obiektu .
- 4. Wskazania dotyczące przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji robót budowlanych, określające skalę i rodzaje zagrożeń oraz miejsce i czas ich wystąpienia;**
  - zagrożenia przy pracy sprzętu (koparki , samochody itp.)
  - zagrożenia upadkiem z wysokości materiałów budowlanych,
  - zagrożenia wynikające z pracy na wysokości,
- 5. Wskazanie sposobu prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych;**
  - instruktaż pracowników powinien przeprowadzić kierownik budowy przed przystąpieniem do robót budowlanych,
  - prowadzenie prac przez specjalistyczne firmy
- 6. Wskazanie środków technicznych i organizacyjnych, zapobiegających niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w sąsiedztwie, w tym zapewniających bezpieczną i sprawną komunikację, umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń.**
  - opracować szczegółowy plan ewakuacji z placu budowy w części graficznej planu BIOZ.

## VIII. OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU BUDOWLANEGO

### 1. Warunki lokalizacji, warunki geotechniczne posadowienia budynku.

Projektuje się zmianę sposobu użytkowania i przebudowę pomieszczeń byłej przychodni na mieszkania. Budynek zlokalizowany jest na działce nr 76/2 położonej w Sowinie Błotnej, będącej własnością inwestora.

Usytuowanie projektowanego budynku przedstawia projekt zagospodarowania terenu.

Posadowienie budynku nie ulegnie zmianie.

### 2. Przeznaczenie i program użytkowy budynku.

Projektują się zmianę sposobu użytkowania i przebudowę pomieszczeń byłej przychodni na mieszkania.

### 3. Forma architektoniczna i parametry projektowanego budynku.

#### 3.1. Charakterystyczne parametry techniczne budynku :

- Powierzchnia użytkowa	173.16 m <sup>2</sup> - przed przebudową 167.93 m <sup>2</sup>
- Powierzchnia zabudowy	103,00 m <sup>2</sup> - bez zmian
- Kubatura całego budynku	793.36 m <sup>3</sup> - przed przebudową 790.27 m <sup>3</sup>
- Długość	10.60 m - przed przebudową 10.365 m
- Szerokość	8.99 m - przed przebudową 8.715 m
- Wysokość	8.09 m - przed przebudową 7.915 m

#### 3.2. Forma architektoniczna.

Projektuje się zmianę sposobu użytkowania i przebudowę pomieszczeń byłej przychodni na mieszkania. Dokumentację projektową zaprojektowano zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej, do obliczeń powierzchni zastosowano normę PN-70/B – 02365 – „Powierzchnia budynków. Podział, określanie i zasady obmiaru”.

### 4. Układ konstrukcyjny i dane konstrukcyjno-materiałowe.

Projektuje się budynek o podłużnym i poprzecznym układzie ścian konstrukcyjnych.

Do obliczeń poszczególnych elementów konstrukcyjnych przyjmowano następujące obciążenia: śniegiem, wiatrem, pokryciem dachu, ciężarem własnym konstrukcji dachu z podbitkami dachu, ciężar własny ścian, ciężar własny fundamentów, ciężar gruntu.

**4.1. Mury zewnętrzne** – dwuwarstwowe - projektuje się ocieplenie ze styropianu EPS 100-038 gr. 10 i 12 cm, docieplenie ścian fundamentowych i cokołów płytami ekstrudowanymi XPS 30.

**4.2. Mury wewnętrzne** – projektuje się z pustaków z betonu komórkowego typu SILKA gr. 18 i 12 cm na zaprawie cementowo – wapiennej.

**4.3. Nadproże** – się jako żelbetowe.

**4.4. Dach.** Projektuje się docieplenie dachu z płyt styropianowych EPS 100-038 gr. 15cm laminowanych papą podkładową P/100/1200, pokrytych papą termozgrzewalną WF PYE PV 250 S5.

**4.5. Stolarka okienna i drzwiowa** – stolarka okienna w części do wymiany PCV.

**4.6. Posadzki** – zaprojektowano płytki ceramiczne typu GRES, oraz panele podłogowe, zamiennie można położyć parkiet drewniany.

**4.6. Tynki** – wewnętrzne wykonać jako cementowo – wapienne. Zewnętrzne wykonać jako tynki silikatowe lub mineralne, cokoł wykonać jako tynk żywiczny w kolorze ciemny szary.

#### **4.7. Parapety**

##### **- parapety wewnętrzne**

PCW; w przypadku umieszczenia grzejnika pod parapetem - wysięg parapetu 15 cm. W pozostałych przypadkach wysięg parapetu poza lico wewnętrzne ściany - 3 cm. W przypadku umieszczenia grzejnika na ścianie – nad grzejnikiem wykonać parapet z PCW na szerokość grzejnika o wysięgu 15 cm.

##### **- parapety zewnętrzne**

systemowe, z blachy powlekanej o grubości 0,5 mm,

**4.8. Obróbka blacharska** – obróbki dachu obejmują opierzenia komina, pasów nadrynnowych, orynnowanie. Zastosować obróbki dachowe systemowe lub wykonać indywidualne z blachy ocynkowanej powlekanej. Obróbki blaszane gzymsów, pasów nadrynnowych – blacha ocynkowana powlekana, zamiennie można zastosować obróbki z blachy tytanowo – cynkowej.

**4.9. Odprowadzenie wód opadowych** rynnami o przekroju Ø 150 PCV oraz rurami spustowymi o przekroju Ø 120 z PCV lub ocynkowana ( odzysk z rozbiórki) . Dolne części rur spustowych zakończyć rurą z oczyszczaczem.

#### **4.10. Wentylacja grawitacyjna**

Wentylacja grawitacyjna.

### **5. Wpływ obiektu na środowisko.**

Obiekt nie będzie negatywnie oddziaływał na środowisko

### **6. Instalacje.**

**5.1.** Instalacja elektryczna wykonana wg odrębnego opracowania.

**5.2.** Instalacja wodociągowo – kanalizacyjna – wg odrębnego opracowania

### **5.3. Instalacja C.O. – wg odrębnego opracowania**

## **7. Uwagi końcowe.**

Materiały budowlane i prefabrykaty powinny posiadać odpowiednie atesty i aprobaty.

Roboty budowlane winny być prowadzone pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane.

Wytyczenia budynku w terenie winien dokonać uprawniony geodeta.

Na budowie należy przestrzegać przepisy bhp oraz prawa budowlanego.

**Pleszew , kwiecień 2012r.**

**Wykonał:**

Bud. Jerzy Janiak  
Upr. Bud. z art. 364

mgr inż. Grzegorz Klonowski  
UAN 7342-112/92  
WKP/0169/POOK/05

mgr inż. arch. Tomasz Hoffa