

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 ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA DWÓCH MIESZKAŃ NA PIERWSZYM PIĘTRZE NA LOKAL USŁUGOWO-BIUROWY

Obiekt, adres: LOKALE MIESZKALNE NR 1 i 2,
UL. KOŚCIUSZKI 19A W SZCZAWNIE ZDROJU
(działka nr 538/2, obr.1 Szczawno Zdrój)

Inwestor: Uzdrowskova Gmina Miejska Szczawno Zdrój
ul. Kościuszki 17, 58-310 Szczawno Zdrój

Autorzy projektu:

Branża		Imię i Nazwisko, Uprawnienia	Podpis
Architektura + Konstrukcja	Proj.	Inż. Edward Knapczyk upr. nr UAN VI-f/3/144/84 oraz ANF 2/92/83r.	
Instalacje sanitarne	Proj.	Mgr inż. Mirosław Kociumbas upr. nr 245/02/DUW	
Instalacje elektryczne	Proj.		

Wałbrzych, maj 2015 r.

SPIS TREŚCI

1. Dokumentacja formalno-prawna

- Oświadczenie i zaświadczenia projektantów
- Wrys z mapy ewidencji gruntów

2. Projekt budowlany

- Architektura + konstrukcja

3. Projekt budowlany

- Branża sanitarna

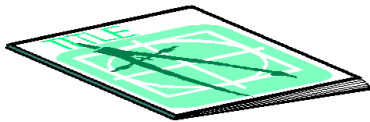
4. Projekt budowlany

- Branża elektryczna



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

ul. Piasta 47b/23, 53-304 Wałbrzych
NIP 886-111-73-28 REGON 890373816
tel./fax : 54-33-600 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

2. PROJEKT BUDOWLANY

ARCHITEKTURA + KONSTRUKCJA

PRZEBUDOWA ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA DWÓCH MIESZKAŃ NA PIERWSZYM PIĘTRZE NA LOKAL USŁUGOWO-BIUROWY

Obiekt, adres: LOKALE MIESZKALNE NR 1 i 2,
 UL. KOŚCIUSZKI 19A W SZCZAWNIE ZDROJU
 (działka nr 538/2, obr.1 Szczawno Zdrój)

Inwestor: Uzdrowskova Gmina Miejska Szczawno Zdrój
 ul. Kościuszki 17, 58-310 Szczawno Zdrój

Autorzy projektu: inż. Edward Knapczyk
 Upr. nr UAN VI-f/3/144/84
 oraz ANF 2/92/83r.

Wałbrzych, maj 2015 r.

SPIS TREŚCI

1. Opis techniczny
2. Część graficzna

1/6	Plan sytuacyjny	1:500
2/6	Rzut pierwszego piętra – stan istniejący	1:50
3/6	Rzut pierwszego piętra – Projekt	1:50
4/6	Połączenie ewakuacyjne z budynkiem nr 19	1:50
5/6	Zestawienie stolarki	-
6/6	Zestawienie stali profilowej	-



**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.)

**OPIS TECHNICZNY – ARCHITEKTURA+KONSTRUKCJA
PRZEBUDOWA ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA
DWÓCH MIESZKAŃ NA PIERWSZYM PIĘTRZE
NA LOKAL USŁUGOWO-BIUROWY**

1. DANE EWIDENCYJNE

- 1.1. OBIEKT, ADRES : Lokale mieszkalne nr 1 i 2 w budynku przy ulicy
Kościuszki 19a w Szczawnie Zdroju (dz. nr 538/2, obr. 1)
- 1.2. INWESTOR: Uzdrowskowa Gmina Miejska Szczawno Zdrój
- 1.3. AUTOR PROJEKTU : inż. Edward Knapczyk
- 1.4. WIELKOŚĆ OBIEKTU :
- Powierzchnia użytkowa lokalu usługowego: 138,66 m²

2. MATERIAŁY WYJŚCIOWE, PODSTAWA OPRACOWANIA

- 2.1. Projekt budowlany przebudowy ze zmianą sposobu użytkowania lokalu nr 3 w budynku przy ul. Kościuszki 19a w Szczawnie Zdroju, opracowany przez firmę Usługi Projektowe w Budownictwie inż. E. Knapczyk, w grudniu 2009 r.,
- 2.2. Projekt budowlany „Przyłączenie dwóch pokoi do lokalu użytkowego nr 3”, opracowany przez firmę Usługi Projektowe w Budownictwie inż. E. Knapczyk, w sierpniu 2014r. ,
- 2.3. Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana mieszkań nr 1 i 2 na pierwszym piętrze wykonana w kwietniu 2015 r., w ramach niniejszego opracowania,
- 2.4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 2.5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej.

3. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU

Lokale mieszkalne będące przedmiotem opracowania mieszczą się na 1 piętrze budynku położonego przy ul. Kościuszki, oznaczonego nr 19A. Budynek ten wchodzi w skład zespołu zabudowań zdrojowych oddzielających ulicę Kościuszki od Parku Zdrojowego i przylegających do hali spacerowej uzdrowiska. Kompleks tworzą budynki oznaczone numerami 19, 19A, oraz nr 21. W zespole zabudowań mieszczą się:

Teatr Zdrojowy (sala widowiskowa z zapleczem), sala ślubów, restauracje „Bohema” i „Herbaciarnia” oraz Klub Kuracjusza „Biała Sala”.

Budynek oznaczony nr 19A jest obiektem podpiwniczonym, posiadającym dwie pełne kondygnacje nadziemne, użytkowe poddasze oraz strych. Dostęp na pierwsze piętro i poddasze użytkowe zapewniają drewniane schody zabiegowe.

Budynek wpisany jest do rejestru zabytków decyzją nr 671/Wł z dnia 22 sierpnia 1977 r.

Parter budynku zajmuje restauracja „Bohema”, powyżej znajdowały się mieszkania służbowe: nr1 i nr2, aktualnie opuszczone, niezasiedlone. Mieszkania te zajmują obecnie całą powierzchnię użytkową pierwszego piętra oraz niewielką część poddasza – jedynie dwa pokoje (po jednym z każdego mieszkania), które według projektu z sierpnia 2014 [punkt 2.2], po usunięciu schodów i uzupełnieniu stropów, zostaną włączone do lokalu nr 3 na poddaszu. Całą powierzchnię użytkowego poddasza zajmuje lokal usługowy – „Muzeum modelarstwa i lotnictwa w miniaturze”.

Lokalizację budynku przedstawia załączony plan sytuacyjny (rys nr 1/6), a obecny układ pomieszczeń na poziomie pierwszego piętra rysunek nr 2/6.

4. AKTUALNY STAN TECHNICZNY OBIEKTU - OCENA MOŻLIWOŚCI PRZEBUDOWY

Stan techniczny budynku w obrębie dwóch istniejących mieszkań na 1 piętrze określa się jako średni. Na taką ocenę stanu technicznego wpływają głównie elementy wykończeniowe takie jak posadzki, tynki oraz instalacje wewnętrzne.

Konstrukcja nośna w stanie dobrym, brak widocznych spękań czy zarysowań świadczących o nieprawidłowej pracy elementów konstrukcyjnych. Brak również zawilgocenia ścian.

Zmiana sposobu użytkowania z funkcji mieszkalnej na funkcję usługową nie spowoduje zmiany (przyrostu) obciążenia stropów (nie przewiduje się wprowadzania jakichkolwiek magazynów). Pod względem konstrukcyjnym nie ma więc żadnych przeciwwskazań.

Wykonanie nowych ścianek działowych w celu dostosowania pomieszczeń do wymagań Warunków Technicznych oraz wymagań inwestora nie spowoduje istotnych zmian obciążenia stropów. Powinny to być ścianki bardzo lekkie, wykonane z płyt gk na aluminiowym stelażu.

Wysokość pomieszczeń (3,24m) oraz bardzo dobre doświetlenie światłem dziennym stwarzają korzystne warunki, jak najbardziej umożliwiające przeznaczenie pomieszczeń na miejsce pracy.

Jedynym zastrzeżeniem jest obecnie brak dostępu dla osób niepełnosprawnych oraz nie spełnienie wymagań dotyczących dróg ewakuacyjnych.

Te kwestie są możliwe do uregulowania po wykonaniu nieskomplikowanych robót budowlanych. Są one szczegółowo opisane w punkcie nr 5 projektu.

5. OPIS PROJEKTOWANYCH ZMIAN

Z uwagi na lokalizację obiektu i przeważającą w nim funkcję usługową, właściciel zdecydował aby zlikwidować mieszkania na pierwszym piętrze a uzyskaną powierzchnię przeznaczyć również na lokal usługowy. Z uwagi na tę zmianę sposobu użytkowania wymaga to jednak niewielkiej przebudowy dla dostosowania pomieszczeń do nowej funkcji. Ponieważ obiekt jest wpisany do rejestru zabytków, wszelkie prace remontowe należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Projektowane prace nie wymagają natomiast uzgadniania z rzeczoznawcą do spraw przeciwpożarowych (wg rozporządzenia [2.5.] projekty dot. budynków niskich, należących do kategorii zagrożenia ludzi ZL III nie wymagają uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej).

Jednak aby spełnić warunki techniczne dotyczące bezpieczeństwa pożarowego zawarte w Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. [2.4.], trzeba zapewnić drugą, dodatkową drogę ewakuacyjną.

Obecnie jedyna droga ewakuacyjna prowadzi poprzez schody zabiegowe, które są zabronione na drogach ewakuacyjnych, jeżeli schody te są jedyną drogą ewakuacyjną. Aby uzyskać drugą drogę ewakuacyjną należy wykonać przebicie w ścianie pomiędzy budynkiem 19a, a budynkiem 19 (w pomieszczeniu oznaczonym nr 1/10 na rysunku nr 3/6). W otworze należy osadzić drzwi o klasie odporności ogniowej EI30 (drzwi w ścianach oddzielenia p.poż w budynkach klasy odporności pożarowej „D”). Z powodu różnicy poziomów posadzek w sąsiadujących ze sobą budynkach, w miejscu demontowanych schodów drewnianych prowadzących na poddasze, należy wykonać nowe schody o lekkiej konstrukcji (drewnianej lub stalowej) niwelujące tę różnicę.

Pomieszczenia znajdujące się na pierwszym piętrze po przebudowie stanowić będą lokale usługowo – biurowe, a co za tym idzie będą obiektem użyteczności publicznej. Zgodnie z wymaganiami [2.4.] należy wówczas zapewnić dostęp do pomieszczeń osobom niepełnosprawnym. W tym celu należy zniwelować próg w drzwiach wejściowych na parterze (który wynosi zaledwie 4cm) poprzez wykonanie spadku ułatwiającego najazd. Pokonanie drewnianych schodów zabiegowych przewidziano za pomocą platformy przyściennej poruszającej się po torze krzywoliniowym (np. model O-GA firmy ortoplus lifts).

W celu połączenia dwóch mieszkań w jeden lokal usługowy przewidziano likwidację dwóch obecnych wejść do mieszkań, a w ich miejsce wykonanie jednego, szerokiego wejścia. Wejście prowadzi do długiego korytarza tworzącego jedną dużą przestrzeń. W celu doświetlenia korytarza światłem dziennym zaprojektowano przeszklone drzwi wejściowe do lokalu, a nad drzwiami do poszczególnych pomieszczeń przewidziano dodatkowe naświetla.

W miejscu dotychczasowych łazienek zaprojektowano nowe sanitariaty - toaletę męską oraz damską (dostosowaną również do potrzeb osób niepełnosprawnych), przystosowane do obecnych wymagań WT [2.4.]. Ścianki działowe w pomieszczeniach mokrych wykonywać z płyt gk typu H2 – tzw. zielonych. Wełnę mineralną zabezpieczyć z obu stron paroizolacją.

W jednej z obecnych kuchni przewidziano wykonanie pokoju socjalnego, w którym możliwe będzie podgrzewanie i spożywanie posiłków. W skład lokalu usługowego wchodzić będą trzy duże pomieszczenia pracy, a także dwie szatnie na odzież.

Zgodnie z założeniami projektu [2.2.] należy zlikwidować dwa boczne biegi schodowe prowadzące na poddasze, uzupełnić braki w belkach stropowych w tych miejscach, a następnie odtworzyć warstwy stropowe: wykonać ślepy pułap, ułożyć na nim termoizolację, wykonać podsufitkę i podłogę.

Po wykonaniu podstawowych robót budowlanych, osadzeniu nadproży, wykonaniu przebiegów, osadzeniu stolarki i montażu schodów należy przystąpić do prac wykończeniowych. Wykonane zostaną nowe wyprawy tynkarskie i posadzki – według standardu i uznania Inwestora.

Z uwagi na nowy układ i przeznaczenie pomieszczeń projekt obejmuje również zmiany w instalacjach c.o. i c.w.u. - według projektu branży sanitarnej.

Nową instalację oświetleniową, instalację gniazd wtykowych w pomieszczeniach – należy wykonać wg projektu branży elektrycznej.

6. UWAGI KOŃCOWE

5.1. Roboty remontowo-budowlane związane z adaptacją pomieszczeń wykonać zgodnie z "Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych", wytycznymi producentów materiałów i obowiązującymi przepisami BHP, pod nadzorem osób posiadających odpowiednie uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.

5.2. Z uwagi na niewielki zakres prac remontowych i brak istotnych zagrożeń nie ma potrzeby sporządzania planu BIOZ.

5.3. W przypadku zauważenia jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy danymi przyjętymi w projekcie, a stwierdzonymi na budowie, należy niezwłocznie powiadomić autora projektu.

OPRACOWAŁ :
inż. Edward Knapczyk

Wałbrzych, maj 2015 r.