

STAROSTWO POWIATOWE
W RYBNIKU
44-200 Rybnik, ul. 3 Maja 31
tel. 32 42 28 300, fax 32 42 28 658
NIP 642 25 90 530

GL - PROJEKT
PRACOWNIA PROJEKTOWA

44-230 Czerwionka-Leszczyny
ul. 3 Maja 2e/6
tel. 501-468-813 fax. 32-4311-999

Niniejszy projekt budowlany został zatwierdzony
w decyzji Starosty Rybnickiego
o pozwoleniu na budowę

z dnia 19 LIS. 2013

Nr. **AB1 6240.42P.13**

PROJEKT PRZEBUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO ZE ZMIANĄ UKŁADU MIESZKAŃ W BEŁKU PRZY UL. MAJĄTKOWEJ 5 NA PARCELI NR 2084/437

Inwestor: Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
44-238 Czerwionka-Leszczyny
ul. Ligonia 5c

opracował: mgr inż. Paweł Piórecki

mgr inż. arch. Leonard Piórecki
upr. bud. nr 772/84 UW Katowice
specjalność architektoniczna

mgr inż. Jan Cygan
upr. bud. nr 185/75 UW Katowice
specjalność konstrukcyjna

GL - PROJEKT
PRACOWNIA PROJEKTOWA
44-230 Czerwionka-Leszczyny
ul. 3 Maja 2e/6
tel. 501-468-813, fax 32-4311-999
Regon 276543123, NIP 642-146-61-82
mgr inż. arch. LEONARD PIÓRECKI
upr. budowlane nr 772/84 UW Katowice
specjalność architektoniczna
uprawnienia do projektowania w planowaniu
przestrzennym nr 106/87 MCRB w Warszawie

mgr inż. budownictwa lądowego
JAN CYGAN
44-282 CZERNICA, ul. Wolności 1
Uprawniony z paragrafu 8 egzi nr 4

sierpień 2013

Spis zawartości

1. **Spis zawartości**
2. **Orientacja**
3. **Dokumentacja fotograficzna**
4. **Opis techniczny**
 - 4.1 Wstęp
 - 4.2 Stan istniejący
 - Zagospodarowanie terenu
 - Ogólna charakterystyka budynku
 - Konstrukcja
 - Instalacje
 - 4.3 Opinia o stanie technicznym i opinia geotechniczna
 - 4.4 Projekt zagospodarowania terenu
 - 4.5 Układ funkcjonalny budynku
 - 4.6 Dane ogólne
 - 4.7 Opis projektowanej przebudowy w zakresie architektury
 - 4.8 Opis projektowanej przebudowy w zakresie konstrukcji
 - 4.9 Zabezpieczenie przeciwpożarowe
5. **Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia**
6. **Obliczenia statyczne**
7. **Rysunki**

Rys. nr 1 Projekt zagospodarowania terenu 1:500

7.1 **Inwentaryzacja**

Rys. nr 2	Rzut piwnic	1:75
Rys. nr 3	Rzut parteru	1:75
Rys. nr 4	Rzut 1 piętra	1:75
Rys. nr 5	Rzut 2 piętra	1:75
Rys. nr 6	Rzut 3 piętra	1:75
Rys. nr 7	Rzut poddasza	1:75
Rys. nr 8	Rzut dachu	1:75
Rys. nr 9	Przekrój A-A	1:75
Rys. nr 10	Elewacje	1:100
Rys. nr 11	Elewacje	1:100

7.2 **Projekt przebudowy**

Rys. nr 12	Rzut piwnic	1:75
Rys. nr 13	Rzut parteru	1:75
Rys. nr 14	Rzut 1 piętra	1:75
Rys. nr 15	Rzut 2 piętra	1:75
Rys. nr 16	Rzut 3 piętra	1:75

Rys. nr 17	Rzut poddasza	1:75
Rys. nr 18	Rzut dachu	1:75
Rys. nr 19	Przekrój B-B	1:75
Rys. nr 20	Elewacje	1:100
Rys. nr 21	Elewacje	1:100
Rys. nr 22	Szczegóły konstrukcji	1:50, 1:20, 1:10

8. Dokumenty formalno-prawne

9. Projekty instalacji

10. Projektowana charakterystyka energetyczna budynku

Opis techniczny

4.1 Wstęp

Budynek mieszkalny wielorodzinny w Bełku przy ul. Majątkowej 5 został przekazany gminie Czerwionka-Leszczyny przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa na potrzeby realizacji mieszkań komunalnych. Obecnie administratorem budynku jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Czerwionce-Leszczynach. Administrator pragnie w trakcie planowanego remontu zwiększyć liczbę mieszkań przez zmianę ich układu na 1, 2 i 3 piętrze.

4.2 Stan istniejący

Zagospodarowanie terenu

Działka 2084/437 posiada powierzchnię 1283 m² i jest położona w kompleksie pozostałości po dawnym folwarku w Bełku. Od strony północnej przebiega ul. Majątkowa o nawierzchni asfaltowej. Dojazd do budynku znajduje się z drogi dojazdowej od strony wschodniej. Dojazd ten zakończony jest niewielkim placem parkingowym. Nawierzchnie dróg i parkingu są asfaltowe, w złym stanie technicznym. Dojście do budynku znajduje się od strony południowej. Działka jest zaniedbana poprzez brak bieżącej pielęgnacji. W południowej części znajduje się duża wierzba. Cała działka posiada spadek w kierunku południowym. Obok wejścia do budynku znajduje się ciąg pieszy prowadzący do sąsiedniego budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Na działce znajduje się sieć wodociągowa doprowadzona do budynku od strony północnej, napowietrzna linia energetyczna ze słupa od strony południowej i sieć telefoniczna podłączona do budynku od strony wschodniej.

Ogólna charakterystyka budynku

Budynek do obecnego stanu został gruntownie przebudowany w latach 70-tych XXw. Po pożarze wschodniej części dawnego XIXw. Zamku budynek po przebudowie służył jako biura PGR-u, a później zamieniono go na budynek mieszkalny z dużymi mieszkaniami – 90m² każde (po 1 na każdej kondygnacji). Przeprowadzona wtedy przebudowa zachowała dawne piwnice, 3 kondygnacyjne nadziemie. Układ pomieszczeń. Przebudowano dach, stropy. Uproszczono wystrój elewacji. Budynek utracił całkowicie dawny charakter.

Przed opracowaniem projektu budynek zinwentaryzowano w maju 2013r. Dokonano również odkrywek i oględzin konstrukcji budynku.

Budynek jest podpiwniczony i posiada 4 kondygnacje nadziemne z poddaszem nieużytkowym krytym dachem o konstrukcji drewnianej. Piwnice i wszystkie kondygnacje nadziemne dostępne są z klatki schodowej jednobiegowej umieszczonej w zachodniej części budynku. Wysokość piwnic wynosi 2,25 m, a poszczególnych kondygnacji użytkowych 2,60 m. Strop nad piwnicą posiada sklepienia murowane z cegły. Stropy między piętrami są betonowe oparte na szynach. Każde mieszkanie posiadało kuchnię, łazienkę i 4 pokoje. Klatka schodowa jest normatywna, posiada szerokość 1,28m, podesty o szerokości 1,5 m i odpowiednią liczbę schodów i wysokość stopni.

Instalacje

Przez kilka ostatnich lat budynek był nieużytkowany. Budynek posiada sprawne przyłącze wody w kotłowni i instalację wody doprowadzoną do kuchni i łazienek na wszystkich kondygnacjach. Kanalizacja sanitarna doprowadzona jest do każdej łazienki i kuchni. W budynku znajduje się instalacja elektryczna wymagająca przebudowy i dostosowania do nowych potrzeb. W przeszłości cały budynek ogrzewany był z lokalnej kotłowni w piwnicy z naczyniem wzbiorczym na poddaszu. Zamiana struktury mieszkań spowoduje konieczność dostosowania instalacji do nowych potrzeb.

4.3 Opinia o stanie technicznym

Dane budynku

Początki budynku sięgają XIXw. Stanowił on wschodnią część dawnego „zamku”. W latach 70-tych XX w. budynek przebudowano i nadbudowano do obecnego stanu. Jakiś czas budynek służył jako biura PGR-u. Później został zamieniony na mieszkania pracowników. Budynek ostatnio należał do Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, a po generalnym remoncie dachu został przekazany gminie na mieszkania komunalne.

Charakterystyka:

- Budynek 3 piętrowy, podpiwniczony
- Wymiary zewnętrzne rzutu budynku 11,60 x 15,40 m
- Dach 4 spadowy konstrukcji drewnianej kryty papą bitumiczną, rynny i rury spustowe z blachy cynkowej - całość po remoncie – w dobrym stanie
- Poddasze nieużytkowe, wejście z klatki schodowej
- Mury i ściany wykonane z cegły pełnej ceramicznej, palonej. Grubość murów zewnętrznych wynosi 68 cm, a piwnicznych 82 cm.
- Ściany wewnętrzne grubości 40 cm i 28 cm, a piwniczne 53 cm
- Stropy nad piwnicami – sklepienia odcinkowe murowane z cegły grub. 25 cm, pozostałe stropy międzypiętrowe – płyty żelbetowe oparte na szynach kolejowych wąskotorowych S18 rozstawionych co 65 cm
- Schody żelbetowe, płytowe, jednobiegowe

Piwnice i parter budynku znajdują się w stanie znacznego zawilgocenia spowodowanego zalewaniem budynku wodami gruntowymi (brak izolacji) ze spadku terenu w kierunku budynku. Obecnie brak jest dostępu powietrza do piwnic. Okna zostały szczelnie zamknięte, a niektóre wręcz zamurowane. Dolna część budynku (piwnice i parter) wymagają różnych działań osuszających. Górne kondygnacje są w dobrym stanie.

Stan techniczny budynku znacznie poprawił się po remoncie dachu i wykonaniu nowych rynien i rur spustowych. Po wykonaniu izolacji pionowej odwodnieniu piwnic, ukształtowaniu terenu od strony północnej z odprowadzeniem wód powierzchniowych poza obrys budynku, wykonaniu odgrzybienia ścian, wymianie pokrycia podłóg itp. prac naprawczych budynek może nadal pełnić swoje dawne funkcje jako budynek mieszkalny.

Opinia geotechniczna

Zaliczenie obiektu budowlanego do odpowiedniej kategorii geotechnicznej:

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998r. W sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. Z dnia 8 października 1998r.) w rejonie posadowienia budynku występują tzw. proste warunki gruntowe - pierwsza kategoria geotechniczna, która obejmuje niewielkie obiekty budowlane o statycznie wyznaczalnym schemacie obliczeniowym, w prostych warunkach gruntowych, dla których wystarcza jakościowe określenie właściwości gruntów.

Zaprojektowanie odwodnień budowlanych: nie dotyczy.

Przygotowanie oceny przydatności gruntów stosowanych w budowlach ziemnych:

W trakcie robót związanych z wykonaniem izolacji pionowych grunty niespoiste budowlane z wykopów mogą zostać wykorzystane na obsypanie ścian przyziemia. Grunty zwarte mogą być wywiezione lub wykorzystane na uzupełnienia na zewnątrz budynku. Ziemia urodzajna z odkładu zostanie rozplantowana na terenie działki inwestycji.

Zaprojektowanie barier lub ekranów uszczelniających: nie dotyczy.

Określenie nośności, przemieszczeń i ogólnej stateczności podłoża gruntowego:

W rejonie lokalizacji zalegają grunty gliniasto piaszczyste (wg odkopów – sondowań kontrolnych wykonanych do 3m głębokości poniżej poziomu terenu).. Woda gruntowa zalega poniżej poziomu posadowienia. Nośność gruntu – opór jednostkowy podłoża gruntowego wynosi min. 250 kPa. Teren jest płaski i nie występują przemieszczenia gruntu. Podłoże gruntowe jest stabilne.

Ustalenie wzajemnego oddziaływania obiektu budowlanego i podłoża gruntowego w różnych fazach przebudowy i eksploatacji, a także wzajemnego oddziaływania obiektu budowlanego z obiektami sąsiadującymi.

Budynek w trakcie przebudowy będzie oddziaływać na podłoże gruntowe poprzez nacisk. Ze względu na niewielki zakres robót nie będzie występowało osiadanie budynku. Osiadanie będzie mieścić się w granicach normy. Przewiduje się

oddziaływanie gruntu – parcia bocznego na ściany budynku – ściany przyziemia.
Oddziaływanie to będzie minimalne i nie będzie miało wpływu na ew. utratę nośności i stateczności ścian. Ściany posiadają tarcze poziome w postaci stropów.

Ocena stateczności zboczy, skarp wykopów i nasypów: nie dotyczy.

Wybór metody wzmacniania podłoża gruntowego i stabilizacji zboczy, skarp wykopów i nasypów: nie dotyczy.

Ocena wzajemnego oddziaływania wód gruntowych i obiektu budowlanego:

Woda gruntowa zalega poniżej poziomu posadowienia i nie ma wpływu na zmniejszenie nośności gruntu w poziomie posadowienia oraz nie będzie oddziaływać na budynek.

Ocena stopnia zanieczyszczenia podłoża gruntowego i doboru metody oczyszczenia gruntu: nie dotyczy.

Zabezpieczenia na szkody górnicze

Według wydanych warunków NWR KARBONIA z dnia 06.11.2013r. teren inwestycji - parcela nr 2085/437 znajduje się poza TG „Dębieńsko 1” w związku z tym odstąpiono od sporządzenia informacji o terenie górniczym a co za tym idzie nie projektuje się zabezpieczeń w tym zakresie.

4.4 Projekt zagospodarowania terenu

W zagospodarowaniu terenu przewiduje się utrzymanie istniejącego układu. Zmianie ulegnie jedynie lokalizacja szamba (7,5 m od granicy południowej i zachodniej). Planuje się przebudowę istniejącej nawierzchni asfaltowej parkingu (w złym stanie technicznym). Nawierzchnia zostanie utwardzona kruszywem naturalnym. W odległości mniejszej niż 75m od budynku znajduje się hydrant p. poż. Dojazd do budynku odbywał się będzie poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej ul. Majątkowej stanowiącej drogę gminną.

4.5 Układ funkcjonalny budynku

W układzie funkcjonalnym budynku nie przewiduje się zmian. Piwnice nadal pełnić będą funkcję pomieszczeń techniczno-magazynowych (kotłownia, skład opału, komórki lokatorskie). Parter i pozostałe kondygnacje nadziemne przeznaczone są do funkcji mieszkaniowej. Całość budynku obsługiwana będzie z istniejącej klatki schodowej. Nie przewiduje się użytkowanego wykorzystania poddasza. Zgodnie z życzeniem inwestora na parterze przewiduje się umieścić 1 duże mieszkanie – 4 pokoje z kuchnią i łazienką. Na pozostałych kondygnacjach po 2 mieszkania mniejsze – 2 pokoje z kuchnią i łazienką, 1 pokój z kuchnią i łazienką.

Ogółem budynek będzie mieścić 7 mieszkań. Piwnice budynku nie mogą pomieścić wszystkich komórek lokatorskich. Brakująca część komórek zostanie udostępniona lokatorom w budynku w garażach znajdujących się na sąsiedniej działce. Garaże te zostały przekazane gminie przez Agencję Własności Rolnej.

4.6 Dane ogólne – po przebudowie

• Powierzchnia zabudowy	-	180,2 m ²
• Powierzchnia użytkowa	-	559,4 m ²
• Powierzchnia mieszkalna	-	389,0 m ²
• Kubatura	-	2630 m ³
• Wysokość budynku	-	14,3 m
• Liczba kondygnacji nadz.	-	4
• Liczba mieszkań	-	7

4.7 Opis projektowanej przebudowy w zakresie architektury

Projekt zakłada całkowitą adaptację budynku na potrzeby mieszkaniowe. Zmieni się struktura mieszkań. Z dotychczasowych 4 dużych pozostanie 1 na parterze dla wieloosobowej rodziny. Pozostałe mieszkania zostaną rozdzielone na 2 mniejsze na każdej kondygnacji. (1,2 i 3 piętro).

Przebudowa polegać będzie na:

- Wydzieleniu wiatrołapu przy drzwiach wejściowych
- Wydzieleniu przedpokoju
- Realizacji 3 nowych łazienek
- Przemalowaniu niektórych otworów drzwiowych i okiennych
- Budowie trzonu kominowego do nowych mieszkań

- Wykonaniu izolacji pionowej piwnic
- Osuszeniu, odgrzybieniu ścian, posadzki piwnic i parteru
- Remoncie stolarki, wymianie pokrycia podłóg itp. prac wykończeniowych i instalacyjnych (w tym grawitacyjnej wentylacji kuchni)

W trakcie realizacji wymagane będzie również zagospodarowanie otoczenia budynku w tym realizacja pochylni dla niepełnosprawnych przy wejściu do budynku.

4.8 Opis projektowanej przebudowy w zakresie konstrukcji

Jedynym dodatkowym elementem konstrukcji budynku będzie wbudowany komin służący do odprowadzenia dymów z pieców węglowych zainstalowanych w kuchniach. Istotne znaczenie wbudowania komina ma kolejność i sposób wykonywania robót:

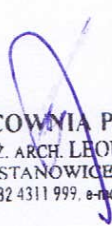
1. W miejscu projektowanego komina w stropach wykonać otwory kontrolne. Ze stropu poddasza opuścić pion do piwnicy. Sprawdzić odsadzkę ściany piwnicznej i odchyły belek stalowych w stropie.
2. Wykonać otwory w stropach rozpoczynając od najwyższego i zabezpieczyć zgodnie z załączonym rysunkiem.
3. Wykuć wnękę w ścianie i ławie fundamentowej przylegających do projektowanego komina
4. Najtrudniej wykonać otwór w stropie (sklepienie odcinkowe)
 - Wymurować filarek o przekroju 24x40 cm z bloczków betonowych na zaprawie cementowej
 - Zabezpieczyć sklepienie stropu stemplami i balami
 - Rozebrać fragment posadzki i sklepienia pod komin
 - Wykonać belkę żelbetową POZ. 5
 - Zabetonować stopę żelbetową
 - Murować komin z cegły pełnej, ceramicznej, palonej, klasy 150 (odpowiedniej na wykonanie komina) na zaprawie cementowo-wapiennej
 - Spoiny muszą być pełne i spoinowane od strony przewodów.
 - W piwnicy na wysokości 50 cm nad posadzką wykonać otwory do czyszczenia komina
 - Komin tynkować na całej wysokości aż po dach.
 - Przed wykonaniem otworów w dachu należy w odległości 19 cm od komina podeprzeć dodatkowymi dwoma krokiewiami opartymi na murłacie i krokwi narożnej.
 - Ponad dachem komin wykonać z cegły klinkierowej i zakończyć obróbką blacharską z blachy stalowej powlekanej.

Inne roboty:

Zamurowania otworów drzwiowych ściankami grubości 12 cm z dziurawki na zaprawie cementowo-wapiennej. Projektowane nowe ścianki działowe wykonać z płyt kartonowo-gipsowych.

4.9 Zabezpieczenie przeciwpożarowe

Przebudowywany budynek należy do kategorii ZLIV. Jest to budynek niski. Konstrukcję drewnianą dachu należy doprowadzić do NRO, a pokrycie dachu wykonać papą Proof (t1). Stropy międzypiętrowe posiadają konstrukcję mieszaną stalowo-żelbetową. Stopy belek stalowych stropów należy zabezpieczyć antykorozyjnie i osłonić pasami płyty ogniochronnej promatect H grubości 12mm. Dojazd pożarowy zapewniony jest poprzez drogę gminną – ul. Majątkową. Hydrant p.poż. znajduje się w odległości mniejszej niż 75,0 m i zlokalizowany jest obok budynku przy ul. Majątkowej 3.


PRACOWNIA PROJEKTOWA
MGR INŻ. ARCH. LEONARD PIÓRECKI
44-230 STAŃOWICE, UL. ZIELONA 24
tel./fax 032 4311 999, e-mail: lpiorecki@naostrado.pl