



STUDIO IV pracownia architektoniczna
ul. Gwarecka 17, Wrocław 54-143 tel. 691 400 869
iwona.zuk@studioIV.eu

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

Temat: PRZEBUDOWA LOKALU MIESZKALNEGO NR 1 W CELU WYDZIELENIA DWÓCH LOKALI MIESZKALNYCH W TYM JEDEN JAKO LOKAL WSPOMAGANY DLA OSOBY Z NIEPEŁNOSPRAWNOŚCIĄ

Kategoria obiektu XIII – pozostałe budynki mieszkalne

Inwestor:

GMINA UDANIN
ul. Kościelna 10, 55-340 UDANIN

Adres inwestycji:

dz. 449/3 obr. UJAZD GÓRNY ul. Główna 5/1 gm. Udanin, powiat średzki,
identyfikator: 021805_2.0018.449/3

architektura: mgr inż. Arch. IWONA ŻUK
uprawniony projektant
w specjalności architektonicznej
nr 72/DSOKK/2019

07 listopad 2024

OŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 34, ust. 3d 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane
(Dz.U. 2024 poz. 725)

OŚWIADCZAM,

że **projekt architektoniczno-budowlany – PRZEBUDOWA LOKALU MIESZKALNEGO NR 1 W CELU
WYDZIELENIA DWÓCH LOKALI MIESZKALNYCH W TYM JEDEN JAKO LOKAL
WSPOMAGANY DLA OSOBY Z NIEPEŁNOSPRAWNOŚCIĄ**
na działce nr 449/3 obręb Ujazd Górny, gmina Udanin, powiat średzki śl. został sporządzony zgodnie z
obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

mgr inż. arch. IWONA ŻUK
uprawniony projektant
w specjalności architektonicznej
nr 72/DSOKK/2019

SPIS TREŚCI

PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANEGO

	Strona tytułowa		1
	Oświadczenie projektanta		2
	Spis zawartości projektu		3
	Opis techniczny - architektoniczno-budowlany		4 - 8
Rys.	Nazwa	Skala	
IN - 1	Inwentaryzacja – rzut części parteru	1:50	9
IN - 2	Inwentaryzacja - rzut części piętra	1:50	10
IN - 3	Inwentaryzacja – rzut piwnicy	1:50	11
IN - 4	Inwentaryzacja – przekroje AA, BB, CC	1:50	12
A-1	Rzut części parteru	1:50	13
A-2	Rzut części parteru	1:50	14
A- 3	Przekrój BB	1:50	15

OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANEGO

Działka: dz. **449/3** obr. UJAZD GÓRNY ul. Główna 5/1 gm. Udanin, powiat średzki,
identyfikator: 021805_2.0018.449/3

Inwestor: **GMINA UDANIN**
ul. KOŚCIELNA 10, 55-340 UDANIN

Podstawa opracowania:

1. zlecenie Inwestora wraz z umową na wykonanie prac projektowych
2. wizja lokalna
3. Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Uchwała Rady Gminy Udanin nr XLVIII.217.2014 z dnia 25 września 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania obszaru obrębu Ujazd Górny.
4. obowiązujące normy i przepisy.

1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego

Opis techniczny został sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, z późniejszymi zmianami.

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa części budynku mieszkalnego, lokalu mieszkalnego znajdującego się na parterze i części piętra z przeznaczeniem na dwa mieszkania w tym jedno jako lokal wspomagany (nr 1) dla osób starszych lub z niepełnosprawnością.

Kategoria obiektu **XIII** – pozostałe budynki mieszkalne

2. Przeznaczenie i program użytkowy

Przebudowa lokalu mieszkalnego nr 1 w sposób umożliwiający korzystanie samodzielne osób poruszających się na wózkach inwalidzkich lub z utrudnieniem ruchowym. Każdy z lokali posiadać będzie samodzielność lokalową zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rodziny, Pracy i Polityki społecznej Dz. U. poz. 822 z dnia 30 kwietnia 2018 w sprawie *mieszkań chronionych*.

Po przebudowaniu lokal nr 1 nie zmienia sposobu użytkowania i staje się dwoma lokalami mieszkalnymi nr 1 na parterze i nr 4 na piętrze.

Projektowany lokal wspomagany to lokal mieszkalny dla jednej osoby z niepełnosprawnością i pomocą osoby dochodzącej.

Działka ujęta w MPZP jako II.RM/5 teren zabudowy zagrodowej, a planowana inwestycja jest zgodna z ustaleniami MPZP. Teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej „B” „OW”. **Planowana przebudowa nie wykracza poza zakres prac budowlanych wewnętrznych i nie wprowadza zmian w elewacji budynku.**

Wystąpiono o opinię do DWKZ dotyczącą prac ziemnych i uzyskano stosowne wytyczne. Działka nie leży na terenach zagrożonych powodziowo na podstawie zapisu miejscowego planu zagospodarowania dla tego terenu.

3. Rozwiązanie formy i funkcji obiektu

Przebudowa lokalu mieszkalnego polega na przebudowie istniejącego układu ścian wewnętrznych, wewnętrznych instalacji wodnych, wykonaniu nowych instalacji kanalizacyjnych, oraz instalacji elektrycznej, wymianie stolarki drzwiowej w ramach lokalu oraz wymianie stolarki drzwiowej zewnętrznej w elewacji północnej z dostosowaniem dojścia dla osoby poruszającej się na wózku inwalidzkim. Układ i wielkość otworów okiennych nie ulega zmianie.

Ściana oddzielenia lokali mieszkalnych wykonana w technologii murowanej jako ściana trwała konstrukcyjnie.

Ilość kondygnacji – 1 z 2

Przebudowa dotyczy wnętrza lokalu, ingerencja w elewację budynku dotyczy tylko zaznaczonego zakresu części parteru – wymiany drzwi wejściowych do budynku. Obciążenia użytkowe i sposób użytkowania lokalu nie ulegają zmianie. Przebudowa nie wpływa na posadowienie budynku.

4. Ocena stanu technicznego lokalu

Lokal znajduje się na parterze i części piętra dwupiętrowego budynku mieszkalnego. Obecnie lokal w stanie wykończonym: posadzki wykończone płytkami ceramicznymi na różnych poziomach, tynki i instalacje wewnętrzne elektryczna po demontażu licznika, sanitarna po demontażu liczników. Stan techniczny lokalu poniżej dobry, Zużycie lokalu będącego przedmiotem opracowania, tj. przebudowy przy jego dotychczasowym użytkowaniu dość duże i zgodne ze stosowaną wcześniej technologią. Lokal znajduje się na parterze budynku z wejściem bezpośrednio z korytarza ogólnodostępnego do lokalu prowadzą dwie pary drzwi wewnętrznych. W lokalu schody metalowe do pokoju na piętrze, schody drabiniaste wykonane wtórnie w stropie łukowym. Ściany zewnętrzne lokalu murowane z cegły pełnej grubości 70 cm na zaprawie wapiennej z widocznym w wielu miejscach w pasie od 0,00 do 1,30 cm rozwojem pleśni i zawilgocenia. Cegła w wielu miejscach zmurszała. Widoczne wtórne przemurowania. Istniejąca stolarka okienna w technologii PCV z zachowaniem wcześniejszego wymiaru otworu. Sufit pomieszczenia wykończony panelem dekoracyjnym pcv do demontażu. W lokalu jeden przewód kominowy spalinowy do wykorzystania, brak przewodów wentylacji. Lokal posiada instalację c.o. z grzejnikami panelowymi zasilanymi przez piec na paliwo stałe, piec wraz z zasobnikiem wody w pomieszczeniu nr 5 przeznaczony do likwidacji. Pomieszczenie gospodarcze nie ogrzewane z dostępem do części piwnicznej. W pomieszczeniu piwnicznym studnia, pomieszczenie bez dostępu z uwagi na zalanie wodą do wysokości około 70 cm. Drzwi zewnętrzne do budynku od strony elewacji południowej wtórne metalowe z tłoczeniami, z progiem wysokości 3 cm w stanie złym przeznaczone do wymiany. Podczas wizyty lokalnej nie stwierdzono uchybień, które by mogły przeszkodzić w realizacji opisanych prac budowlanych. **Obiekt nadaje się do projektowanej przebudowy.**

Podczas wykonywania prac należy pamiętać aby nie pogorszyć stanu istniejących elementów konstrukcyjnych budynku. Wszelkie bruzdy oraz przebicia w istniejących elementach należy wykonywać w sposób nienaruszający konstrukcji obiektu.

Projektowana przebudowa nie powoduje zwiększenia obciążeń konstrukcji budynku głównego.

Ubytki zaprawy w ścianach należy uzupełnić.

Przebudowę budynku należy wykonać przy zachowaniu obowiązujących warunków technicznych, przepisów oraz norm stosowanych w budownictwie, po uzyskaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę.

5. Obszar oddziaływania

Obszar oddziaływania zamyka się w obrębie budynku na działce nr 449/3, i nie wprowadza naruszeń interesów osób trzecich. Nie wprowadza się żadnych zmian do projektu zagospodarowania przestrzennego terenu ani nie wprowadza się zmian formy zewnętrznej budynku.

Uzyskano zgodę współwłaściciela obiektu na prowadzenie projektowanych prac budowlanych.

Teren na którym posadowiony jest budynek nie znajduje się w obszarze szkód górniczych.

6. Sposób budowy, a interes osób trzecich

Projektowana przebudowa lokalu nie wprowadza naruszenia interesów osób trzecich w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

7. Infrastruktura

Warunki w zakresie infrastruktury technicznej:

- obsługa komunikacyjna – obsługa i dojazd do budynku bez zmian, z przyległej ulicy Głównej, osoby poruszające się na wózku korzystać mogą z wejścia od strony elewacji południowej bezpośrednio bez barier.
- miejsca parkingowe – bez zmian – zamierzenie nie powoduje zamiany. Spełniono zapis z MPZP o miejscach postojowych.
- zasilanie w energię elektryczną – na podstawie umowy z dostawcą energii zawartą przez Inwestora,
- zasilanie w wodę i odprowadzenie ścieków sanitarnych – na podstawie umowy z dostawcą,
- ogrzewanie – elektryczne – pompa ciepła.

8. Układ konstrukcyjny

Projektuje się wyburzenie części ściany działowej, nośnej szerokości 42 cm z cegły pełnej w celu poszerzenia otworu drzwiowego. Demontaż schodów wewnętrznych metalowych i odtworzenie stropu, wykonanie przewodów kominowych wentylacji grawitacyjnej, Układ konstrukcyjny bez zmian.

9. Warunki gruntowo-wodne

Nie wykonano dokumentacji badań podłoża gruntowego dla ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia.

10. Kategoria geotechniczna

Projektowany obiekt zaliczony będzie do 1 kategorii geotechnicznej przy prostych warunkach gruntowych i korzystnych warunkach wodnych.

11. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego

Nazwa	Powierzchnia [m ²]
Przed przebudową lokal nr 1	
1 pokój	27,62
2 kuchnia	8,51
3 łazienka	6,72
4 pokój	18,57
5 kuchnia	3,62
Razem powierzchnia użytkowa lokalu nr 1	65,04
Razem powierzchnia netto	65,04
Po przebudowie lokal nr 1	
1.1 salon z aneksem kuchennym	15,33
1.2 pokój osoby niepełnosprawnej	11,80
1.3 pokój opiekuna	9,24
1.4 łazienka	6,33
Razem powierzchnia użytkowa lokalu nr 2a	42,70
Razem powierzchnia netto	42,70
Po przebudowie lokal nr 4	
4.1 komunikacja	1,24
4.2 salon z aneksem kuchennym	18,57

4.3 łazienka	2,46
Razem powierzchnia użytkowa lokalu nr 4	22,27
Razem powierzchnia netto	22,27

KUBATURA 152,19 m³

12. Liczba lokali użytkowych

– przed przebudową – 0, po przebudowie – 0

Liczba lokali mieszkalnych

– przed przebudową – 3, po przebudowie – 4

13. Rozwiązanie formy i funkcji obiektu

Projekt opracowano w oparciu o program organizacyjno-użytkowy oraz uzgodnienie koncepcji z Inwestorem.

Z punktu widzenia budowlano-konstruktorskiej przebudową objęto następujące elementy lokalu nr 1 i 4:

- Wybudowanie ścianki oddzielenia pożarowego EI60,
- Wykonanie nowego otworu drzwiowego dla potrzeb lokalu nr 1,
- Wybudowanie ścianek działowych jako lekkich opartych na profilach stalowych obłożonych płytą gipsowo-kartonową,
- Wykonanie nowych instalacji wod - kan w łazience i aneksu kuchennego,
- Wykonanie nowych przewodów wentylacyjnych,
- Wymiana pokryć podłóg z niwelacją poziomów,
- Odświeżenie i uzupełnienie tynków, malowanie.

Drzwi wejściowe do mieszkania

Skrzydła pełne, wykończenie i kolorystyka wg projektu wnętrz. Drzwi klasa antywłamaniowe C
Ościeżnicę wykonać w kolorystyce skrzydła drzwiowego. Szerokość wewnętrzna skrzydła min. 90 cm.

WYMAGANIA TECHNICZNO-BUDOWLANE ZGODNE Z PRZEPISAMI ORAZ ZASADAMI WIEDZY TECHNICZNEJ DOTYCZĄCE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH WRAZ ZE ZWIĄZANYMI Z NIMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI

14. PROJEKTOWANY OBIEKT SPEŁNIA WYMAGANIA PODSTAWOWE DOTYCZĄCE:

Bezpieczeństwa konstrukcji.

Zastosowano rozwiązania projektowe dotyczące konstrukcji obiektu, gwarantujące bezpieczeństwo zarówno użytkowania obiektów, jak i osób trzecich.

Bezpieczeństwa pożarowego.

Na etapie prac projektowych przeanalizowano problematykę związaną z bezpieczeństwem pożarowym obiektu. Zastosowano materiały zapewniające zabezpieczenie poszczególnych elementów i przegród budynku przeciwpożarowo.

Bezpieczeństwa użytkowania.

Platforma i rozbudowa schodów zostały zaprojektowane z elementów bezpiecznych dla użytkowania.

15. Charakterystyka energetyczna budynku

Przedmiot opracowania dotyczy przebudowy układu funkcjonalnego mieszkania, bez ingerencji w przegrody zewnętrzne w zakresie zmiany ich parametrów fizycznych, z tego względu charakterystyka energetyczna

budynku pozostaje bez zmian i spełnia wymogi stawiane pomieszczeniom o przyjętej i nie zmienionej funkcji mieszkalnej.

16. NIEZBĘDNE WARUNKI DO KORZYSTANIA Z OBIEKTU PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE, W SZCZEGÓLNOŚCI PORUSZAJĄCE SIĘ NA WÓZKACH INWALIDZKICH

Spełnia wymagania dla osób z niepełnosprawnością ruchową.

17. Warunki ochrony ppoż – KWALIFIKACJA POŻAROWA

Przeprojektowany budynek kwalifikuje się do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV (budynki mieszkalne) bez zmian.

Zgodnie z § 4. Pkt 3 Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej Dz.U.2015.0.2117 nie jest wymagane uzgodnienie niniejszego projektu przez rzeczoznawcę Ppoż.

18. Istotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu – ustawa prawo budowlane Dz. U nr 207 z 2003 art.36a

Dopuszcza się dopasowanie w projekcie zmian wchodzących w zakres artykułu 36a ust. 6 punkt od 1 do 7 ustawy Prawa Budowlanego o ile nie powodują one naruszenia obowiązujących przepisów oraz zasad wiedzy technicznej.

W szczególności projektant dopuszcza następujące nieistotne odstępstwa od niniejszego projektu budowlanego:

- projektant dopuszcza drobne korekty odcienia kolorów w projekcie.

Opracował: mgr inż. arch. IWONA ŻUK