

## PROJEKT BUDOWLANY

OBIEKT: Budynek handlowy z lokalem mieszkalnym

ADRES: 43-331 Dankowice ul. Św. Wojciecha 15.  
jed, ewid. - Wilamowice obręb : Dankowice  
dz. nr ; 1633/4, 425/54 , 425/55.

TEMAT: **REMONT BUDYNKU**

INWESTOR: KUPIEC GE-ES Sp. z oo  
43-330 Wilamowice  
ul. Rynek 13

AUTOR OPR. : arch. Urszula Loranc  
upr. bud. nr 145/85/Ka-ce

# ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

## A. CZĘŚĆ OPISOWA

|   |            |
|---|------------|
| Karta tytułowa.....                                     | 1          |
| Spis treści.....  | 2          |
| <b>Opis techniczny architektury.....</b>                | <b>3</b>   |
| I - Przedmiot i zakres opracowania.....                 | 3          |
| II - Podstawa opracowania.....                          | 3          |
| III – Lokalizacja budynku.....                          | 3          |
| IV - Opis budynku.....                                  | 3-4        |
| V – Ochrona konserwatorska.....                         | 4          |
| VI - Wpływ eksploatacji górniczej.....                  | 4          |
| VII - Ocena stanu technicznego.....                     | 4          |
| <b>VIII - Opis projektowanych prac remontowych.....</b> | <b>5-6</b> |
| IX. - Ochrona p.poż.....                                | 7          |
| X. - Ochrona środowiska.....                            | 7          |
| XI. BIOZ.....   | 8          |
| XII Oświadczenie projektanta.....                       | 9          |
| XIII Charakterystyka energetyczna budynku.....          | 10- 18     |

## B. CZĘŚĆ GRAFICZNA PROJEKTU.....19

### Treść rysunku:

### Nr rys.:

### Skala:

|                    |   |             |    |
|--------------------|---|-------------|----|
| – PLABN SYTUACYJNY | 1 | 1: 500..... | 20 |
|--------------------|---|-------------|----|

### Inwentaryzacja budynku.....21

|                          |   |            |    |
|--------------------------|---|------------|----|
| – RZUT PIWNIC            | 2 | 1: 75..... | 22 |
| – RZUT PARTERU           | 3 | 1:75.....  | 23 |
| – RZUT PIĘTRA            | 4 | 1:75.....  | 24 |
| – PRZEKRÓJ PIONOWY “A-A“ | 5 | 1: 50..... | 25 |
| – ELEWACJE               | 6 | 1:100..... | 26 |

### Projekt.....27

|                          |    |            |    |
|--------------------------|----|------------|----|
| – RZUT PIWNIC            | 7  | 1: 75..... | 28 |
| – RZUT PARTERU           | 8  | 1:75.....  | 29 |
| – RZUT PIĘTRA            | 9  | 1:75.....  | 30 |
| – PRZEKRÓJ PIONOWY “A-A“ | 10 | 1:50.....  | 31 |
| ELEWACJE                 | 11 | 1:100..... | 32 |
| – ZESTAWIENIE STOLARKI   | 12 | 1:100..... | 33 |

## D . DOKUMENTY i UZGODNIENIA .....34

|   |       |
|---|-------|
| 1. Wypis z tekstu Miejscowego Planu Zagosp. Przestrzennego .....                  | 35    |
| 2. Uzgodnienie z Zarządem Dróg Powiatowych w B-B.-POSTANOWIENIE z11.03.2019r..... | 36-37 |
| 3. Uzgodnienie z Urzędem Gminy Wilamowice z dnia 14.03.2019r.....                 | 38    |
| 4. Uzgodnienie zagospodarowania z ORANGE . .....                                  | 39    |
| 5. Opinia kominiarska.....  | 40-42 |
| 4. Zaświadczenie przynależności do Izby Architektów arch. U. LORANC. ....         | 43    |
| 5. Kopia uprawnień budowlanych arch. U.LORANC.....                                | 44    |

# OPIS TECHNICZNY

## I. PRZEDMIOT i ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem inwestycji jest remont i termomodernizacja budynku handlowego z lokalem mieszkalnym na piętrze , przy ul. Św. Wojciecha 15 w Dankowicach .  
Dokumentacja zawiera część graficzną i opisową prac budowlanych planowanych w obiekcie.

## II. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Zlecenie inwestora.
- Inwentaryzacja budowlana budynku z natury
- Wypis z obowiązującego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego
- Mapa sytuacyjna w skali 1 : 500.
- Audyt energetyczny .

## III. LOKALIZACJA BUDYNKU

Budynek handlowo- mieszkalny został zrealizowany w latach 1959-1961 dla Gminnej Spółdzielni " Samopomoc Chłopska" w Wilamowicach . Parter przeznaczony był na lokal handlowy , piętro mieściło mieszkanie służbowe dla pracownika GS-u.

W latach 80 dobudowano od strony wschodniej parterowy podpiwniczony magazyn .

Budynek jest wolnostojący , zlokalizowany na działkach 1633/4, 425/54 , 425/55. .

d strony ul. Św. Wojciecha znajduje się wejście główne do pawilonu handlowego. Od str. północnej znajduje się wejście do części mieszkalnej poprzez wewnętrzną klatkę schodową .

Przed budynkiem od strony północnej są miejsca postojowe dla klientów .

Teren nie jest ogrodzony ,

Budynek sąsiaduje :

- od południa z rzeką Dankówką
- od północy i wschodu z terenami zieleni ( park )
- od zachodu z ul. Św. Wojciecha

Do budynku doprowadzone są następujące przyłącza:

- przyłącze elektryczne
- przyłącze wody ( z sieci gminnej)
- przyłącze kanalizacji sanitarnej ( kanalizacja gminna )
- przyłącze gazu.

### **Stan prawny .**

Gminna Spółdzielnia Pracy „ Samopomoc Chłopska „ w Wilamowicach została przekształcona w 2017r. w spółkę : KUPIEC GE-ES spółka z o.o. Nieruchomość jest własnością spółki.

## IV. OPIS BUDYNKU

### 1. DANE OGÓLNE

Budynek handlowo- mieszkalny został wybudowany w latach 1959- 1961r. z dobudową z 1980r.

Budynek jest piętrowy , podpiwniczony z 1 klatką schodową .

Piwnica dostępna z zewnątrz budynku - wysokość piwnicy w świetle  $H_0=2m$ .

Parter budynku zajmuje lokal handlowy , w części dwukondygnacyjnej znajduje się sala sprzedaży, w parterowej dobudowie były magazyny i część socjalna pracowników. Klatka schodowa obsługująca piętro na którym zajmuje się lokal mieszkalny.

## 2. DANE TECHNICZNE:

**Pz=179,84m<sup>2</sup>**

**Pu=224,94m<sup>2</sup> )**

**V= 970.00m<sup>3</sup>**

- **Wysokość budynku: 8.8m**
- Liczba kondygnacji -2 + piwnice

## 3. OPIS KONSTRUKCJI BUDYNKU

### **Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej**

**Fundamenty i ściany piwnic-** betonowe wylewane na mokro.

**Ściany nośne zewnętrzne części dwukondygnacyjnej** – murowane z cegły pełnej gr.38cm i na zaprawie cementowo- wapiennej.

**Ściany nośne zewnętrzne parterowego magazynu** – z cegły pełnej gr. 25cm

**Strop** nad piwnicą , parterem i pięciem części dwukondygnacyjnej - żelbetowy

**Strop nad piwnicą części parterowej** – gęstożebrowy

**Wieńce** – żelbetowe monolityczne

**Dach** o konstrukcji drewnianej , kryty papą na pełnym deskowaniu. W części dwukondygnacyjnej- dach kopertowy. , w części jednokondygnacyjnej dach jedno spadkowy.

**Schody** wewnętrzne i zewnętrzne monolityczne , żelbetowe, wylewane na mokro

**Okna** – stolarka drewniana , częściowo wymieniona na okna PCV. ( 2 okna piętra )

**Kominy** – murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo- wapiennej .

## 4. ISTNIEJĄCE INSTALACJE WEWNĘTRZNE

Budynek wyposażony jest w:

- instalacje wody ( woda z sieci miejskiej )
- instalację kanalizacji sanitarną ( odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej )
- instalacje elektryczną
- CO gazowe. Piec zlokalizowany jest w pomieszczeniu sanitarnym zaplecza sklepu.
- Wentylację grawitacyjną i spalinową .

## V. OCHRONA KONSERWATORSKA.

**Budynek został zrealizowany w 1959 r** , nie jest obiektem zabytkowym ,.

## VI . WPLYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ – nie występuje

## VII. OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU:

Ściany zewnętrzne budynku nie są ocieplone , stolarka okienna jest drewniana z lat 60 tych .

Budynek wymaga gruntownego remontu Dla polepszenia izolacyjności cieplnej budynku i uzyskaniu oszczędności na ogrzewaniu inwestor zamierza ocieplić budynek , wymienić stolarkę okienna i drzwiową , zmodernizować ogrzewanie i polepszyć funkcjonalność pomieszczeń – bez zmiany zasadniczej funkcji lokali.

## VIII. OPIS PRAC REMONTOWYCH.

### 1. Wymiana stolarki okiennej w tym:

- odtworzenie dwóch okien w parterze od strony drogi (zamurowanych bloczkami PGS)
- powiększenie wysokości okien w części parterowej poprzez obniżenie parapetu.
- powiększenie wysokości 2 okien w kuchni lokalu mieszkalnego na piętrze budynku.
- zamurowanie okienka w parterze i 1 okna w kuchni cz. mieszkalnej .
- wymiana pozostałych okien parteru, piętra i piwnicy.

### 2. Montaż ścianek działowych

2-1- w parterze budynku

dla podziału przestrzeni lokalu handlowego na 3 mniejsze powierzchnie handlowe z osobnymi wejściami i zapleciami socjalnymi.

2-2. na piętrze w lokalu mieszkalnym

rozbiórka istniejących ścianek działowych w pomieszczeni łazienki i pokoju i wykonanie nowych ścianek działowych wg rys. części graficznej.

Ścianki wykonane zostaną z płyt g/k na ruszcie stalowym.

### 3. Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne.

3-1. Likwidacja wejścia do części handlowej w ścianie frontowej.

Rozbiórka schodów zewnętrznych i pochylni wzdłuż ściany frontowej.

3-2. Wymiana drzwi zewnętrznych i przystosowanie wielkości drzwi dla lokali handlowych z wykorzystaniem istniejących otworów drzwiowych .

Pomiędzy pomieszczeniem nr 10 i nr 6 istniało zamurowane okno . W miejscu istniejącego nadproża wykonać otwór drzwiowy.

Pomiędzy pom. nr 10 i nr 1. po zdemontowaniu drzwi magazynowych otwór zamurować do szerokości 1m. , zamontować drzwi .

Drzwi wewnętrzne wymienić i zamontować wg części graficznej i zestawienia stolarki.

Przy wejściu do budynku od strony północnej wyremontować schody zewnętrzne i wykonać pochylnię . Przy wejściu do lokalu handlowego od strony zachodniej wykonać nowe schody zewnętrzne i pochylnię .

### 4 Prace wykończeniowe

- wykonanie nowych posadzek w parterze budynku i w części sanitarnej piętra
- malowanie ściana i sufitów.
- wykonanie podłączeń do istn. wentylacji grawitacyjnej
- montaż urządzeń sanitarnych ,
- przebudowa instalacji wewnętrznych – włączenie do istniejącej instalacji wod - kan.

## 5. OPIS PROJEKTOWANEGO OCIEPLENIA BUDYNKU

### 5-1. ŚCIANY ZEWNĘTRZNE

Przyjęto ocieplenie w systemie bezspoinowym ( technologii lekkiej - mokrej ).

Warstwa izolacyjna : styropian np. ASTROTHERM grubości 15 cm

**Przyjęto system ocieplenia certyfikowany z aprobatą techniczną potwierdzającą nierozprzestrzenianie ognia ( NRO ).**

Przyjęto następujące grubości styropianu:

- ściana zewnętrzna parteru i piętra : styropian 15 cm
- ściany zewnętrzne przyziemia : 12 cm styropian EPS grafitowy
- szpalety otworów okiennych i drzwiowych – styropian 2 cm

## 5-2. OCIEPLENIE STROPODACHU

Nad żelbetowym stropem piętra znajduje się przestrzeń poddasza pod kopertowym dachem o wysokości przy ścianie kolankowej 1.12m i w szczycie 2,0m

Projektuje się docieplenie stropu wełną mineralną grubości 20cm:  $\lambda = 0,035$

## 5-3 OCIEPLENIE POSADZKI NAD PIWNICĄ

Projektuje się ocieplenie stropu nad piwnicą od strony piwnicy styropianem grub. 12cm,  $\lambda = 0,03$

Przy zastosowaniu styropianu o gorszym współczynniku należy zwiększyć jego grubość.

Piwnice są nieużytkowane, nie będą ogrzewane.

5-4. Wykonanie wypraw elewacyjnych cienkowarstwowych z akrylowych tynków dekoracyjnych

5-5. **Wykonanie obróbek blacharskich** z blachy powlekanej: parapetów okiennych, demontaż istniejących i montaż nowych rynien dachowych, rur spustowych o średnicy 12cm.

5-6 Wykonanie **instalacji odgromowej**

5-7. Wykonanie **opaski żwirowej** wokół budynku o szerokości 50cm.

## 6. WSPÓŁCZYNNIKI PRZENIKANIA CIEPŁA DLA PRZEGRÓD BUDOWLANYCH - STAN PO TERMOMODERNIZACJI

### 6-1. Ściany zewnętrzne

Dla  $t_i > 16^\circ$   $U(\max) = 0.23$  [W/m<sup>2</sup>K]

– ściany z cegły pełnej grub. 38cm  
+ ocieplenie styropianem 15 cm,  $\lambda = 0,04$

:  $U_{ob.} = 0.22$  [W/m<sup>2</sup>K]

– ściany z cegły pełnej grub. 25cm  
• ocieplenie styropianem 15 cm,  $\lambda = 0,04$

:  $U_{ob.} = 0.23$  [W/m<sup>2</sup>K]

### 6-2. Stropodach:

Dla  $t_i > 16^\circ$   $U_{max} = 0.18$  [W/m<sup>2</sup>K]

warstwy: blacha

- deskowanie pełne
- wełna mineralna 20cm:  $\lambda = 0,035$
- strop żelbetowy 12cm

$U_{obl.} = 0.16$  [W/m<sup>2</sup>K]

### 6-3. Podłoga nad nieogrzewana piwnica

Dla  $t_i > 16^\circ$   $U_{max} = 0.25$  [W/m<sup>2</sup>K]

warstwy: posadzka z płytek ceramicznych

- płyta paździerzowa
- strop żelbetowy
- styropian 12cm,  $\lambda = 0,03$

$U_{obl.} = 0.24$  [W/m<sup>2</sup>K]

6-4. Okna  $U_{max} = 1,1$  [W/m<sup>2</sup>K]

6-5. Drzwi zewnętrzne  $U_{max} = 1,5$  [W/m<sup>2</sup>K]

## 7. INSTALACJE WEWNĘTRZNE

- instalacja wod-kan : bez zmian na dotychczasowych warunkach
- instalacja elektryczna : bez zmian na dotychczasowych warunkach
- wentylacja : bez zmian na dotychczasowych warunkach
- ogrzewanie : planuje się wymianę pieca gazowego i zmianę jego lokalizacji .

**Projekt nie obejmuje przebudowy wewnętrznej instalacji gazu .**

**Inwestor wystąpi odrębnym wnioskiem o pozwolenie na budowę dla przebudowy wewnętrznej instalacji gazu wraz z budową przewodów kominowych wentylacyjnego i spalinowego dla kotła gazowego CO.**

## IX. OCHRONA PRZECIWPÓŻAROWA

1. Kategoria zagrożenia ludzi – ZL III
2. Budynek ma wysokość do 12,0 m
  - kwalifikuje się do budynków niskich - N
3. Klasa odporności pożarowej - wymagana : “ C ”
4. **System ocieplenia ścian certyfikowany z aprobatą techniczną potwierdzającą nierozprzestrzenianie ognia.**

- **Budynek będzie ocieplany metodą BSO („lekką mokrą”). System został sklasyfikowany jako NRO (nierozprzestrzeniający ognia), przy grubości płyt styropianowych nieprzekraczających 25 cm i gęstości nie mniejszej niż 15 kg/m<sup>3</sup>.**

## X OCHRONA ŚRODOWISKA.

### Materiały i odpady

Wszystkie materiały muszą posiadać wymagane dopuszczenia do stosowania w budownictwie. Na terenie budowy należy wyznaczyć wydzielone stanowisko do składowania materiałów budowlanych oraz składowisko odpadów i materiałów z demontażu. Winny to być miejsca oddzielone od podłoża grubą folią i zadaszone lub zakryte. Odpady i materiały z demontażu należy magazynować w szczelnym kontenerze a następnie wywieźć na składowisko uzgodnione z inwestorem a zbędne elementy metalowe do składnicy złomu.

### Ochrona ptaków

Podczas inwentaryzacji budowlanej w czasie realizacji dokumentacji budowlanej nie stwierdzono istnienia gniazd ptasich w przestrzeni stropodachu budynku .

## XII. INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

OBIEKT: Budynek handlowy z lokalem mieszkalnym  
ADRES: 43-331 Dankowice ul. Św. Wojciecha 15.  
jed, ewid. - Wilamowice obręb : Dankowice  
dz. nr ; 1633/4, 425/54 , 425/55.  
TEMAT: REMONT BUDYNKU  
INWESTOR: KUPIEC GE-ES Sp. z oo  
43-330 Wilamowice  
ul. Rynek 13

Informację sporządziła: **arch. Urszula LORANC** upr.bud. nr 145/85/Ka-ce  
Warunki bezpieczeństwa realizacji prac budowlanych .

### 1. Zakres robót dla zamierzenia budowlanego:

- Docieplenie budynku w systemie bezspoinowym ( technologii lekkiej -mokrej ).  
Warstwa izolacyjna- styropian 15 cm i 12cm  
Rozbiórka schodów zewnętrznych i realizacja nowych schodów i pochylni

### 2. Wykaz istniejących obiektów budowlanych :

prace wykonywane będą na istniejącym obiekcie.

### 3. Wskazania elementów zagospodarowania działki, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi – nie występuje

### 4. Przewidywane zagrożenia realizacji robót, skala i rodzaj zagrożeń, miejsce i czas ich występowania.

W czasie realizacji ocieplenia będą wykonywane prace na rusztowaniach o wysokości do 10m

**5. Sposób prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych.** Kierownik budowy powinien przeszkolić wszystkich pracowników na stanowisku pracy. Pracownicy potwierdzają własnoręcznym podpisem **oświadczenie** odbycia przeszkolenia.

### 6. Wskazanie środków technicznych i organizacyjnych, zapobiegających niebezpieczeństwom wynikających z wykonania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub ich sąsiedztwie, w tym zapewniających bezpieczną i sprawą komunikację , umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń

- Przed rozpoczęciem prac ocieplenia budynku będzie wykonane zadanie wejścia .
- Używane rusztowania będą do wys. 10m. Dla oznaczenia terenu zagrożenia zastosować taśmy ostrzegawcze okresowo wygradzające teren i tablice informacyjne.
- Rusztowania należy osłonić siatką zabezpiecz. przed upadkiem narzędzi na teren i przed pyleniem
- W trakcie prac budowlanych należy przewidzieć stały nadzór osoby upoważnionej do pilnowania wykonywania instruktażu.

Pracownicy powinni posiadać kwalifikacje i orzeczenia lekarskie dopuszczające do pracy.

Obowiązkowe jest przeprowadzenie przeszkolenia stanowiskowego pracowników w zakresie BHP.

\* Każdy pracownik zaopatrzonej będzie w sprzęt ochrony osobistej.

- Na terenie budowy powinna znajdować się apteczka pierwszej pomocy,

punkt p. poż. wyposażony w gaśnicę (w razie pożaru instalacji elektrycznej) i hydronetkę. •

Należy wykonać uziemienie sprzętu budowlanego. Urządzenia elektryczne używane na budowie, powinny być sprawne i eksploatowane zgodnie z ich przeznaczeniem i przepisami. Sprzęt

techniczny musi posiadać odpowiednie parametry i być sprawny technicznie. **Inwestycja nie wymaga opracowania planu “ bioz”.**



### XIII OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA

OBIEKT: Budynek handlowy z lokalem mieszkalnym

ADRES: 43-331 Dankowice ul. Św. Wojciecha 15.  
jed, ewid. - Wilamowice obręb : Dankowice  
dz. nr ; 1633/4, 425/54 , 425/55.

TEMAT: REMONT BUDYNKU

INWESTOR: **KUPIEC GE-ES Sp. z oo**  
**43-330 Wilamowice**  
**ul. Rynek 13**

#### OŚWIADCZENIE:

Niniejszy projekt została opracowany zgodnie z obowiązującymi normami, przepisami prawa budowlanego i zasadami sztuki oraz jest kompletna ze względu na cel , któremu ma służyć.

Architektura: