

**Remont mieszkań i adaptacja pomieszczeń do potrzeb z OzN
z wykorzystaniem elementów uniwersalnego projektowania**

Adres przedsięwzięcia: Częstochowa, ul. Mehoffera 32
dz. nr 99/2 obr. 292 jedn. ewid.: M. Częstochowa

Inwestor: Stowarzyszenie YAVA
42-280 Częstochowa, ul. Lakowa 101

Opracowali:

mgr inż. Agata Modrzycka

mgr inż. Andrzej Stasiński

RZECZOTNAWCA BUDOWLAN*
Fakultet Centralny Głównego Inspektora
Nadzoru Budowlanego w Warszawie
polska 10/R/O w szczególności konstrukcyjno-budowlane;
mgr inż. Andrzej STASIŃSKI
42-280 Częstochowa, ul. Zgody 7/2
tel. 64 355 58 85, kom. 600 355 584
e-mail: andrzejstas@tlen.pl

Częstochowa, marzec 2025r.

SPIS OPRACOWANIA

1. Podstawa opracowania
2. Przedmiot opracowania
3. Część opisowa
 - 3.1 Stan istniejący
 - 3.2 Stan projektowany – zakres do wykonania
4. Część rysunkowa
 - 4.1 Mapa lokalizująca przedsięwzięcie
 - 4.2 Rzut parteru w zakresie objętym przedsięwzięciem – stan istniejący
 - 4.3. Rzut parteru w zakresie objętym przedsięwzięciem – stan projektowany

1. Podstawa opracowania

- zlecenie Inwestora,
- wytyczne przekazane przez Inwestora,
- mapa określająca położenie przedmiotu przedsięwzięcia,
- pomiary inwentaryzacyjne oraz wizja lokalna,
- dokumentacja techniczna archiwalna dostarczona przez inwestora,
- ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. z 2024 poz. 725)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z 2023 r. poz. 2442 oraz z 2024 r. poz. 474 z późn. zm.)
- normy i przepisy związane,
- zasady projektowania uniwersalnego,
- uzgodnienia z Inwestorem.

2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest remont mieszkań i adaptacja pomieszczeń do potrzeb osób z niepełnosprawnościami (OzN) z wykorzystaniem elementów uniwersalnego projektowania. Zakresem opracowania objęto pomieszczenia znajdujące się na parterze budynku oraz teren zewnętrzny w zakresie ściśle związanym z zapewnieniem właściwej komunikacji mieszkańcom i użytkownikom pomieszczeń budynku objętego zakresem opracowania.

3. Część opisowa

3.1 Stan istniejący

Przedmiot opracowania zlokalizowany jest w Częstochowie przy ul. Mehoffera 32 (Dz. nr 99/2 obr. 292 jedn. ewid.: M. Częstochowa).

Działka jest w pełni uzbrojona, zagospodarowana, ogrodzona, z bramą wjazdową na teren posesji od strony ul. Mehoffera. Na terenie przedsięwzięcia znajdują się miejsca parkingowe utwardzone. Teren przy budynku utwardzony – betonowa kostka brukowa. Odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, zgodnie z naturalnym spadkiem terenu. Wszelkie spływy opadowe zostają zatrzymane i zagospodarowane na terenie przedmiotowej działki.

Budynek został zbudowany na planie prostokąta, o zwartej bryle, niepodpiwniczony, usytuowany ścianą południową przy granicy z sąsiadem, przylegający całością w/w ściany do budynku gospodarczego sąsiada. Budynek mieszkalny, dwukondygnacyjny (parter oraz poddasze użytkowe). Budynek jest docieplony. Zakresem opracowania objęto część pomieszczeń zlokalizowanych na parterze budynku.

Budynek został wybudowany w latach 70-tych/80-tych ubiegłego wieku i nadbudowany wraz z przebudową wewnętrzną i termomodernizacją w latach 2019/2020. Budynek w konstrukcji tradycyjnej murowanej z pustaka żużlowego i cegły na zaprawie cementowo – wapiennej, nadbudowa z pustaków ceramicznych, ściany wewnętrzne z cegły, konstrukcja więźby dachowej drewniana, stolarka okienna PCV.

Elementy wykończeniowe:

Pom. 1 (łazienka)

Ściany – płytki ceramiczne do pełnej wysokości ściany,

Podłoga – płytki ceramiczne,

Sufit – gładź gipsowa, malowany farbą emulsyjną,

Wyposażenie: brodzik z płytek ceramicznych wydzielony murkiem wys. 0,1 m, umywalka ceramiczna, WC typu compact, lustro nad umywalką.



Pom. 2 (aneks kuchenny)

Ściany – gładź gipsowa, malowane farbą emulsyjną, pas z płytek ceramicznych (między wcześniej planowaną zabudową meblową),

Podłoga – płytki ceramiczne z wykończeniem listwami przypodłogowymi,

Sufit – gładź gipsowa, malowany farbą emulsyjną,



Pom. 3 (pokój)

Ściany – gładź gipsowa, malowane farbą emulsyjną,

Podłoga – płytki ceramiczne z wykończeniem listwami przypodłogowymi,

Sufit – gładź gipsowa, malowany farbą emulsyjną,

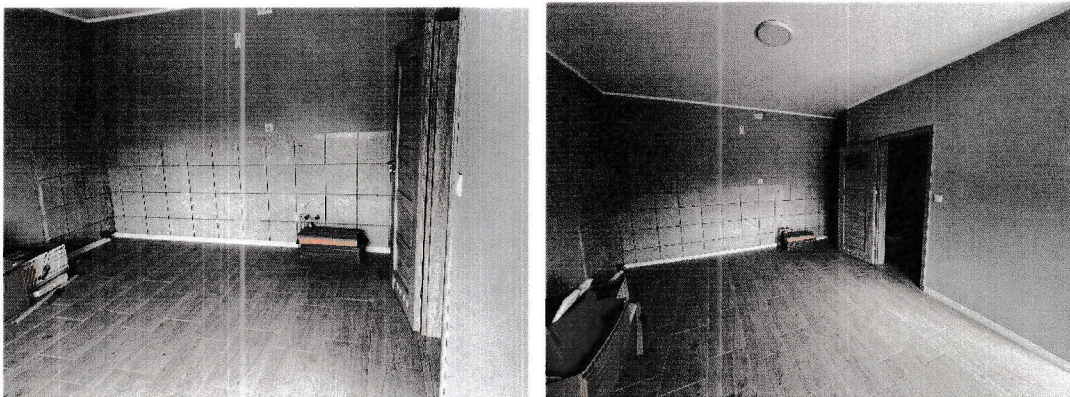


Pom. 4 (pokój wspólnego użytkowania)

Ściany – gładź gipsowa, malowane farbą emulsyjną, pas z płytek ceramicznych,

Podłoga – płytki ceramiczne z wykończeniem listwami przypodłogowymi,

Sufit – gładź gipsowa, malowany farbą emulsyjną,



Pom. 4a (łazienka wydzielona z pomieszczenia wspólnego użytkowania)

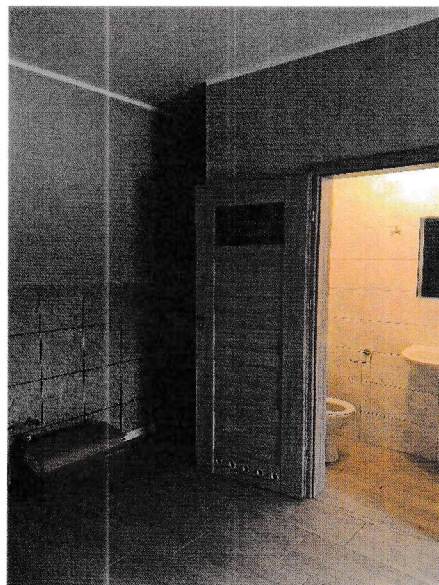
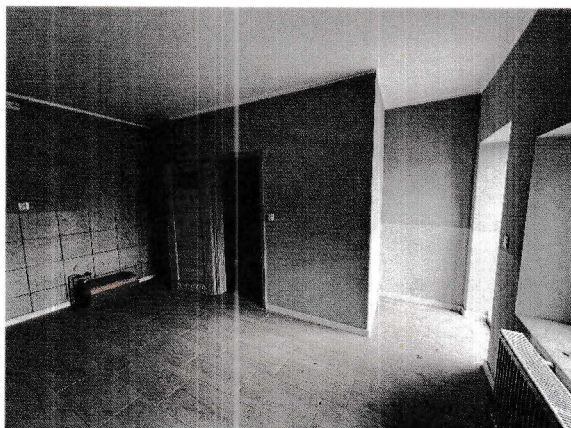
Ściany – płytki ceramiczne do pełnej wysokości ściany,

Podłoga – płytki ceramiczne,

Sufit – gładź gipsowa, malowany farbą emulsyjną,

Wyposażenie: prysznic, umywalka

ceramiczna, WC typu compact, lustro nad umywalką.



Budynek obecnie posiada liczne bariery architektoniczne dla osób z niepełnosprawnościami (w szczególności ruchowymi), tj. przede wszystkim różnice wysokości podłoża, progi przy drzwiach, próg w powierzchni prysznicowej łazienki, łazienka niedostosowana do użytkowania przez OzN, utrudnione wejście do sali wspólnej.

Budynek jest wyposażony w instalacje: wody, kanalizacji, gazu, c.o. (z kotłowni indywidualnej) oraz wentylacji i instalację elektryczną.

3.2 Stan projektowany

W zakresie terenu zewnętrznego objęto opracowaniem część utwardzenia terenu przy ścianie budynku, stanowiącą bezpośrednie dojście do drzwi wejściowych.

W tym zakresie, ze względu na wysoki próg przy drzwiach wejściowych do budynku, należy rozebrać pas utwardzenia z kostki betonowej ok. 2,0 m szerokości, na długości budynku, uzupełnić podbudowę, która zapewni podniesienie wysokości dojścia utwardzonego do poziomu progu drzwiowego (średnio ok. 6 – 10 cm), wyprofilować spadki przebudowanego dojścia do pozostałej części utwardzenia.

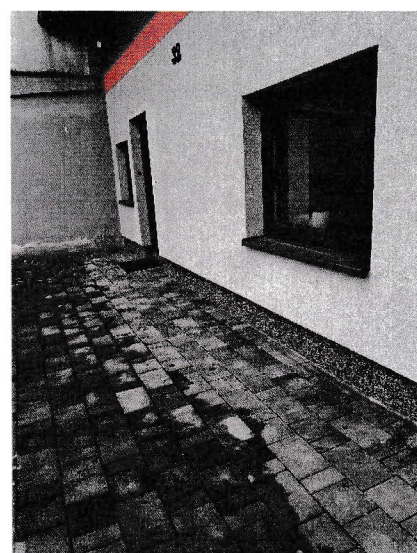
Profilowanie należy wykonać z zapewnieniem normalnego poruszania się osób z niepełnosprawnościami ruchowymi. Spadki pomiędzy podniesionym pasem dojścia przy budynku, a pozostałą przestrzenią komunikacyjną utwardzoną na terenie działki muszą zapewniać komfortowe poruszanie się dla Osób z niepełnosprawnościami ruchowymi.

Pas dojścia do drzwi bez spadków szer. min. 1,2 m oraz zapewniona powierzchnia manewrowa przy drzwiach 1,5m x 1,5m.

Sposób odprowadzenia wód opadowych na własny teren nieutwardzony, zgodnie z naturalnym spadkiem terenu – pozostaje bez zmian. Wszelkie spływy opadowe zostają zatrzymane i zagospodarowane na terenie przedmiotowej działki jak dotychczas. Wykonane profilowanie spadków musi zapewniać powyższe założenia odprowadzenia wód deszczowych.

Zagospodarowanie działki pozostaje bez zmian.

W zakresie powierzchni wewnętrznych budynku objęto opracowaniem prace budowlane z adaptacją dla potrzeb Osób z niepełnosprawnościami ruchowymi pomieszczeń zlokalizowanych na parterze budynku (pom. 1, pom. 2, pom. 3, pom. 4).



Pozostała część budynku pozostaje bez zmian. Stan techniczny oraz sposób organizacji użytkowej powierzchni nieobjętych opracowaniem jest optymalny dla celu, któremu ma służyć i nie wymaga dodatkowych prac.

Powierzchnia mieszkalna w zakresie pomieszczeń: pom. 1, pom. 2, pom. 3 i pom. 4 będzie przeznaczona do użytkowania przez osoby z niepełnosprawnościami ruchowymi.

Mając na uwadze obowiązujące przepisy techniczne, ale także ergonomię użytkowania i zasady uniwersalnego projektowania zaplanowano następujący zakres prac:

Pom. 1 (łazienka)

Obecnie wydzielone pomieszczenie z przeznaczeniem na łazienkę nie zapewnia minimalnych parametrów technicznych dla użytkowania przez osoby z niepełnosprawnościami ruchowymi, przede wszystkim w zakresie powierzchni, w związku z powyższym zaprojektowano do wykonania:

- prace demontażowe i rozbiórkowe tj.: demontaż końcowych elementów instalacji wod. – kan. (umywalka, wc compact, bateria umywalkowa, bateria prysznicowa, zawory, kratka ściekowa pod prysznicem), elementów wyposażenia (zasłona prysznicowa, lustro), elementów instalacji elektrycznej (gniazda wtykowe, wyłączniki, oświetlenie), rozebranie wydzielenia brodzika prysznicowego, płytek podłogowych, płytek ściennych, demontaż istniejącej stolarki drzwiowej, wyburzenie istniejącej ścianki działowej (wydzielającej powierzchnię łazienki), rozebranie części płytek podłogowych w pomieszczeniu aneksu kuchennego (na powiększenie łazienki),
- wymurowanie nowej ścianki wydzielającej łazienkę z cegły pełnej, dopuszcza się również wykonanie ścianki działowej z płyt g-k wodoodpornych na stelażu z wypełnieniem wełną mineralną,
- wykonanie otworu drzwiowego oraz obsadzenie stolarki drzwiowej (szerokość w świetle min. 90cm, wys. 200 cm) z otworami wentylacyjnymi w skrzydle drzwiowym. Ościeżnica drzwiowa z opaskami, skrzydło drzwiowe okleinowane – kolorystyka do ustalenia z Inwestorem. Drzwi w wykonaniu bezprogowym.

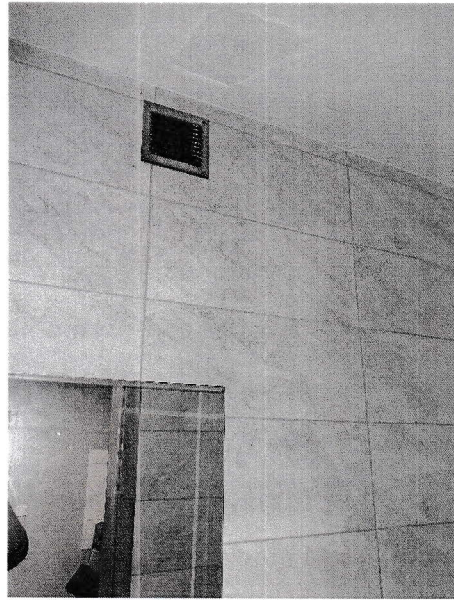
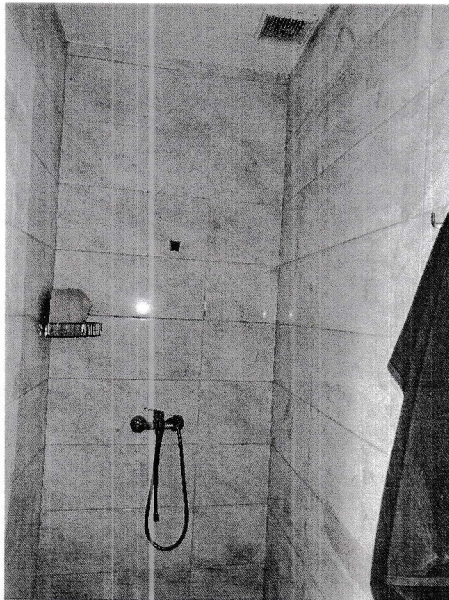
- wykonanie dodatkowych punktów elektrycznych (gniazda wtykowe 3 szt, w tym jedno dedykowane do grzejnika elektrycznego typu drabinka łazienkowa oraz dodatkowy punkt oświetleniowy z wyłącznikiem (1 kpl.)
- wykonanie izolacji przeciwwodnej podłogi oraz części ścian (dot. prysznic),

- ułożenie płytek ceramicznych antypoślizgowych (do pomieszczeń mokrych) na podłodze – kolorystyka do ustalenia z Inwestorem.
Płytki podłogowe w łazience muszą być zlicowane z istniejącymi płytkami podłogowymi w przyległym pokoju (bezprogowo). W miejscu brodzika prysznicowego płytki należy wyprofilować ze spadkiem do odpływu (spadek 1-2 %), należy zamontować odpływ liniowy z wykorzystaniem istniejącego podejścia kanalizacji z ewentualną przeróbką.

Alternatywnie można zastosować gotowe płyty brodzikowe akrylowe lub z blachy nierdzewnej z wmontowanym odpływem. Pomiędzy posadzką łazienki a powierzchnią brodzika dopuszcza się minimalną różnicę poziomów lub próg (np. listwa) do 5 mm zapobiegający wylewaniu się wody z brodzika, jednak nie może on utrudniać poruszania się osób na wózkach inwalidzkich.

- montaż stelaża podtynkowego do wc z zabudową – w wersji dla niepełnosprawnych,
- ułożenie płytek ceramicznych na ścianach łazienki do pełnej wysokości ścian wraz z zabudową stelaża wc – kolorystyka do uzgodnienia z Inwestorem,
- w przypadku powstania nierówności na suficie z uwagi na wyburzenia i zwiększenie powierzchni łazienki, należy wykonać ponownie gładź gipsową lub obudowę wodoodpornymi płytami g-k z zachowaniem istniejącej wentylacji, z ewentualną wymianą kratki,
- pomalowanie sufitu farbą emulsyjną,
- montaż miski ustępowej dla niepełnosprawnych z deską sedesową (z wykorzystaniem istniejących podejść wod. – kan z ewentualnymi przeróbkami),

- montaż umywalki dla niepełnosprawnych (z wykorzystaniem istniejących podejść kanalizacji z ewentualnymi przeróbkami),
- montaż baterii prysznicowej i baterii umywalkowej do użytku przez OzN (z wykorzystaniem istniejących podejść wody z ewentualnymi przeróbkami),
- montaż grzejnika łazienkowego typu drabinka min. 500W,
- montaż lustra pochylnego dla niepełnosprawnych nad umywalką,
- montaż uchwyty (stałych i uchylnych) dla niepełnosprawnych pod prysznicem, przy umywalce, przy wc – min. 6 szt. oraz siedziska dla niepełnosprawnych pod prysznicem,
- montaż lamp oświetleniowych łazienkowych – 2 szt., wyłączników oświetleniowych oraz gniazd wtykowych – 5 szt (osprzęt elektryczny IP 44),
- montaż uchwyty na papier toaletowy,
- wentylacja łazienkowa pozostaje bez zmian, wymienić jedynie kratki wentylacyjne,



- wszelkie pozostałości

budowlane, w tym elementy z demontażu (jeśli Inwestor nie zgłasza chęci ich ponownego wykorzystania) należy wywieźć z terenu robót i zutylizować.

Pom. 2 (aneks kuchenny)

Uwaga: demontaż płytek podłogowych w części powierzchni zwiększającej łazienkę, należy wykonać ze szczególną ostrożnością, aby pozostawić nienaruszoną część płytek w pomieszczeniu aneksu kuchennego.

W przypadku konieczności uzupełnienia naruszonych płytek, wykorzystać oczyszczone i zdatne do użytku płytki z części demontowanej.

W zakresie aneksu kuchennego należy wykonać:

- zdemontować płytki na ścianie (pas płytek z części powiększającej łazienkę),
- zdemontować listwę wykończeniową płytek w części wyburzanej ścianki i powiększanego pomieszczenia łazienki, demontaż płytek podłogowych w części przeznaczonej na powiększenie łazienki,
- demontaż stolarki drzwiowej z podkuciem szerokości i wykończeniem otworu „na gładko” z uzyskaniem szerokości otworu w świetle min. 90 cm,
- przerobienie (przeniesienie) przyłącza wod. – kan. do ewentualnego wykorzystania podłączenia zlewozmywaka (wykorzystanie przesuniętego przyłączenia wod. – kan. w gestii inwestora),
- wykonanie dodatkowych punktów elektrycznych (3 szt. – gniazda wtykowe) oraz ewentualne przesunięcie lampy sufitowej ze względu na zmianę powierzchni pomieszczenia,
- uzupełnienie tynku gipsowego, gładzi gipsowej oraz pomalowanie farbą emulsyjną ścian i sufitu,
- uzupełnienie listew przypodłogowych z możliwym wykorzystaniem listew zdemontowanych (jeśli nie uległy uszkodzeniu przy demontażu), w przypadku braku możliwości uzupełnienia listew takich samych jak istniejące, należy wymienić wszystkie listwy w tym pomieszczeniu na jednolite – nowe,
- instalacja wentylacji i ogrzewania pozostaje bez zmian,
- wszelkie pozostałości budowlane, w tym elementy z demontażu (jeśli Inwestor nie zgłasza chęci ich ponownego wykorzystania) należy wywieźć z terenu robót i zutylizować.

Pom. 3 (pokój)

W zakresie pokoju należy wykonać:

- zdemontować płytki podłogowe przy wejściu do pomieszczenia z zewnątrz, rozkuć ewentualną część posadzki i uzupełnić wykończenie posadzki niwelując kąt nachylenia podjazdu wewnątrz do 15%, dopuszcza się zastosowanie w tym miejscu innego wykończenia podłogi niż płytki ceramiczne, jednak kolorystykę i wykończenie należy uzgodnić z Inwestorem,
- uzupełnić ewentualne ubytki gładzi gipsowej, pomalować ściany i sufit farbą emulcyjną,
- stolarka okienna oraz drzwi zewnętrzne pozostają bez zmian,
- instalacja ogrzewania pozostaje bez zmian,
- wszelkie pozostałości budowlane, w tym elementy z demontażu (jeśli Inwestor nie zgłasza chęci ich ponownego wykorzystania) należy wywieźć z terenu robót i zutylizować.

Pom. 4 (pokój wspólnego użytkowania)

W zakresie pokoju wspólnego użytkowania należy wykonać:

- wyburzenie wydzielonej z pomieszczenia łazienki w całości z demontażem wszystkich instalacji i wyposażenia i skuciem płytek,
- instalację wentylacji po niezbędnym przerobieniu, pozostawić do wykorzystania jako wentylację pokoju,
- skuć pas płytek na ścianie,
- skuć płytki podłogowe w pomieszczeniu wraz z demontażem listwy wykończeniowej,
- wykonać zabudowę g-k, niezamaskowanych elementów instalacji,
- w ścianie łączącej kolejne pomieszczenie (nieobjęte opracowaniem – na prawo od drzwi wejściowych) należy wykonać nadproże żelbetowe z elementów prefabrykowanych L 19 ułożonych we wcześniej wykutych bruzdach,
- wykuć otwór o szer. min. 0,98 m w świetle i wysokości 2,1 m, po wykończeniu,
- otwór wykończyć „na gładko”,

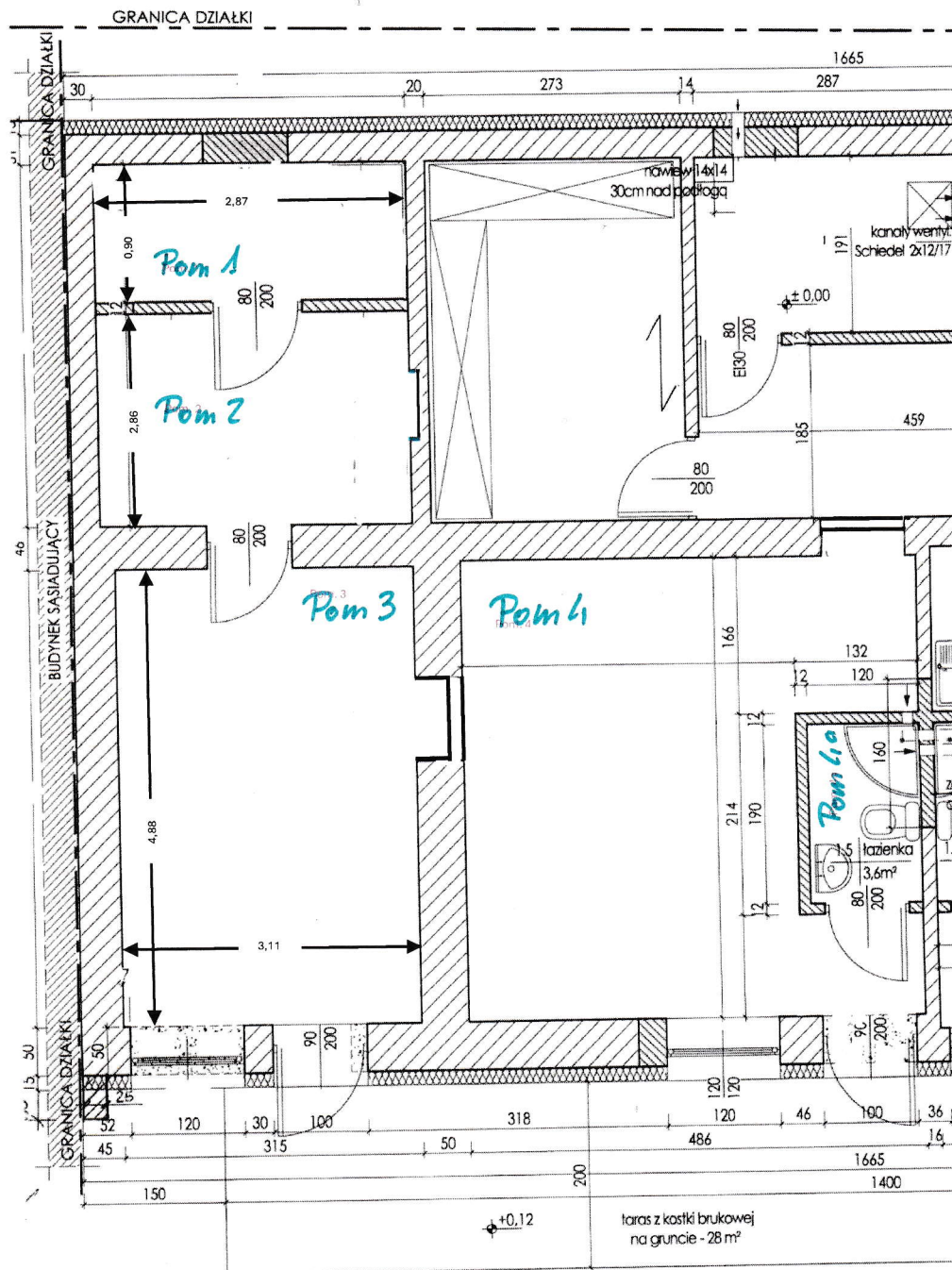
- podkuć, wyprofilować podłogę w sposób zapewniający zniwelowanie różnicy poziomów na wejściu (dopuszcza się pochylenie przy drzwiach wejściowych do 15 %) oraz zapewniający bezprogowe połączenie z sąsiadującym pomieszczeniem w miejscu wykutego otworu przejściowego,
- wykonać dodatkowe punkty elektryczne (3 szt. – gniazda wtykowe),
- ułożenie płytek ceramicznych lub paneli podłogowych z wykończeniem listwą przypodłogową – kolorystyka do uzgodnienia z Inwestorem
- uzupełnienie tynku gipsowego, gładzi gipsowej oraz pomalowanie farbą emulsyjną ścian i sufitu,
- stolarka okienna oraz drzwi zewnętrzne pozostają bez zmian,
- instalacja ogrzewania pozostaje bez zmian,
- wszelkie pozostałości budowlane, w tym elementy z demontażu (jeśli Inwestor nie zgłasza chęci ich ponownego wykorzystania) należy wywieźć z terenu robót i zutylizować.

Zakres prac budowlanych objętych niniejszym opracowaniem nie dotyczy przegród zewnętrznych ani elementów konstrukcyjnych budynku, nie wymaga więc uzyskania pozwolenia na budowę, oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 ustawy Prawo budowlane, na podstawie art. 29 ust. 4 pkt. 1a, 2a oraz. 4.

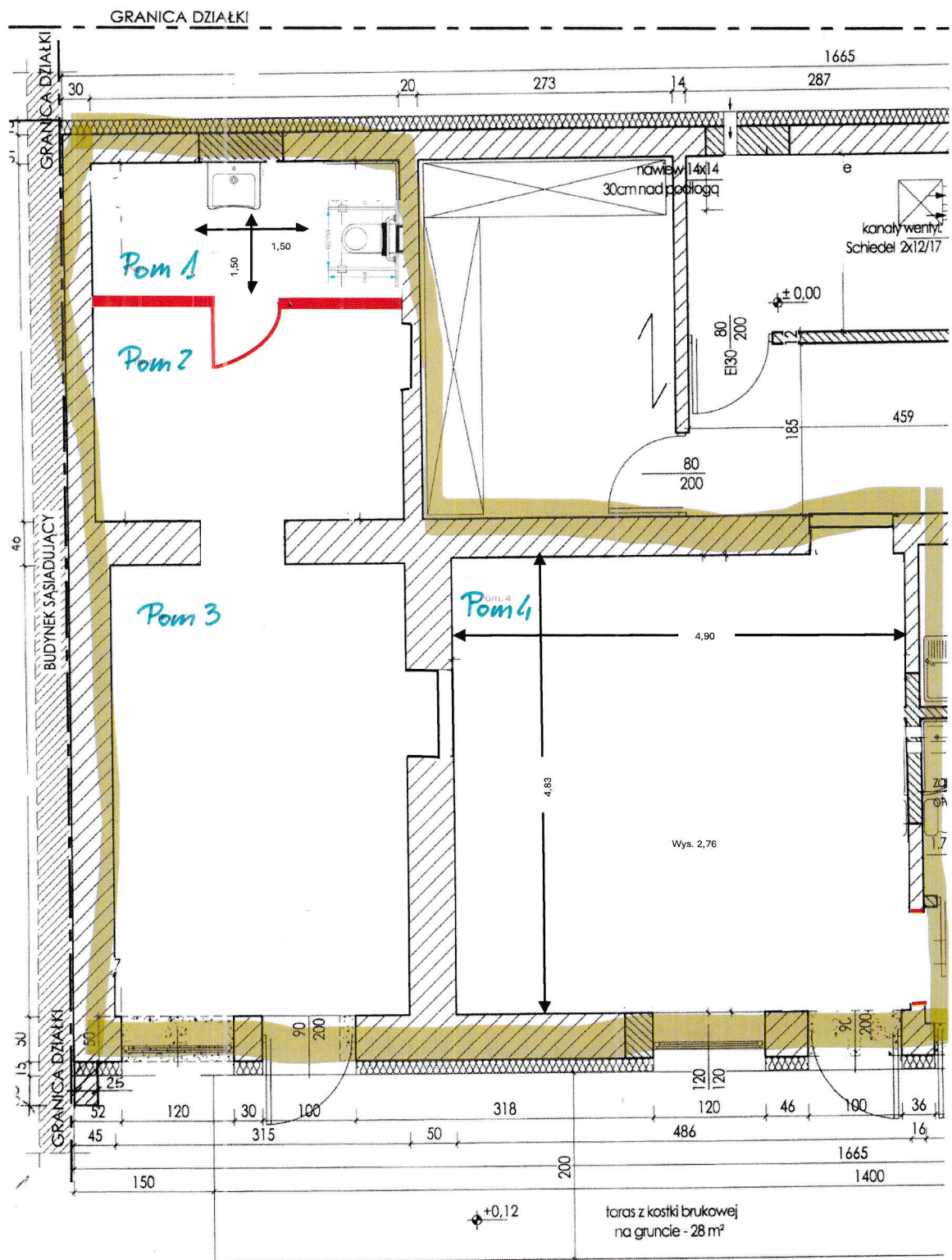
4.1 MAPA LOKALIZUJĄCA PRZEDSIĘWZIĘCIE



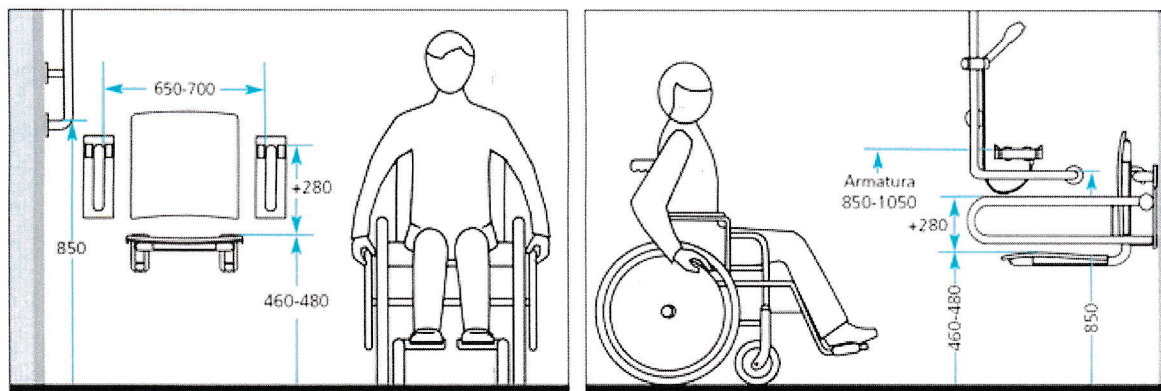
4.2 RZUT PARTERU W ZAKRESIE OBJĘTYM PRZEDSIĘWZIĘCIEM – STAN ISTNIEJĄCY



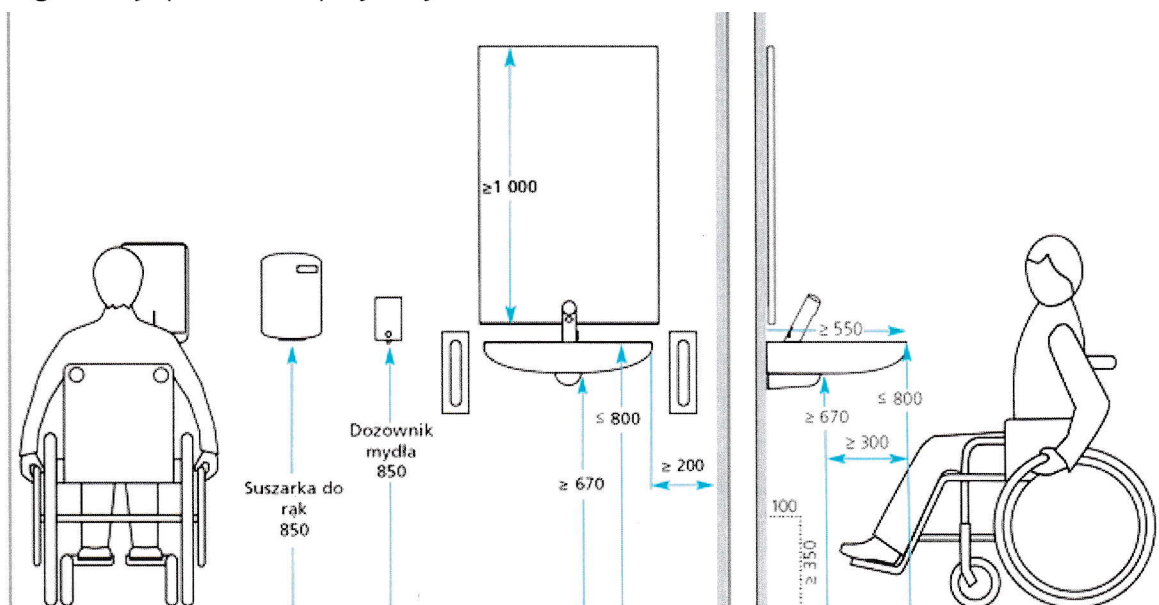
4.3. Rzut parteru w zakresie objętym przedsięwzięciem – stan projektowany



Montaż siedziska pod prysznicem



Organizacja przestrzeni przy umywalce



Organizacja przestrzeni przy WC

