



# PROJEKT BUDOWLANY

<b>NAZWA INWESTYCJI:</b>	PRZEBUDOWA LOKALU USŁUGOWEGO/BIUROWEGO
<b>INWESTOR:</b>	POZNAŃSKI FUNDUSZ PORĘCZEŃ KREDYTOWYCH SP. Z O.O. AL. MARCINKOWSKIEGO 20, 61-827 POZNAŃ.
<b>ADRES INWESTYCJI:</b>	AL. MARCINKOWSKIEGO 20a, 61-827 POZNAŃ. NR GEODEZYJNY DZIAŁKI 22/7, ARKUSZ 26. OBRĘB POZNAŃ
<b>JEDNOSTKA PROJEKTOWA:</b>	BIURO INŻYNIERSKIE AKAD ul. Garmcarska 2/4a tel. 061 855 35 50, 61-817 POZNAŃ kom. 501 370 864 e-mail: ekspek.aka@op.pl

Niżej podpisane osoby poprzecz złozenie podpisu oświadczają, że projekt budowlany jest kompletny, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

<b>Architektura</b>	operowanie:	Nr ewid., Nr upr.	WP 0391	Specjalność	[A]	Podpis	02.07.2018r.
<b>mgr inż. arch.</b>	Andrzej Kmiecik	Nr ewid., Nr upr.	WP 0415	Specjalność	[A]	Podpis	02.07.2018r.
<b>Sprawy architekcyjne:</b>	mgr inż. arch.	Nr ewid., Nr upr.	WP 0415	Specjalność	[A]	Podpis	02.07.2018r.
<b>mgr inż. arch.</b>	Juliusz Malepszak	Nr ewid., Nr upr.	WP 0415	Specjalność	[A]	Podpis	02.07.2018r.
<b>mgr inż.</b>	Paweł Materna	Nr ewid., Nr upr.	WKP/BO/0080/07	Specjalność	[K]	Podpis	02.07.2018r.
<b>mgr inż.</b>	Daniel Przybylski	Nr ewid., Nr upr.	WKP/BO/0156/06	Specjalność	[K]	Podpis	02.07.2018r.
<b>mgr inż.</b>	Piotr Głowacki	Nr ewid., Nr upr.	WKP/IE/0027/11	Specjalność	[I.E.]	Podpis	02.07.2018r.
<b>mgr inż.</b>	Jan Mądralak	Nr ewid., Nr upr.	WKP/IE/194/01	Specjalność	[I.E.]	Podpis	02.07.2018r.
<b>mgr inż.</b>	Wiesław Pabiszak	Nr ewid., Nr upr.	WKP/IS/3720/01	Specjalność	[IS]	Podpis	02.07.2018r.
<b>mgr inż.</b>	Ryszard Raś	Nr ewid., Nr upr.	WKP/IS/4226/01	Specjalność	[IS]	Podpis	02.07.2018r.

## ZAWARTOŚĆ DOKUMENTACJI

1. SPIS TREŚCI
2. OPIS TECHNICZNY
3. RYSUNKI, PROJEKTY INSTALACJI
4. BIOZ, CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA, EKSPERTYZA TECH. STANU ISTNIEJĄCEGO
5. DOKUMENTY FORMATNO - PRAWNE

DATA OPRACOWANIA: 02.07.2018 r.

WIEŚLAW PABISZAK  
Podpis  
60-537 Poznań, ul. Bukowska 104/1  
Upr. bud. 393/73Pm Upr. proj. 79/PW

Piotr Głowacki  
Podpis  
GRC. Upr. 4397/16Pm Upr. proj. 448 500 370 103  
WKP/IE/0191/POOK/16

Juliusz Malepszak  
Podpis  
tel. 061 855 35 50  
e-mail: ekspek.aka@op.pl

Andrzej Kmiecik  
Podpis

URZĄD MIASTA POZNAŃ  
Wydział Inżynieryjny Architektury  
Załącznik do decyzji  
Nr 2599/2018  
z dnia 13.07.2018

1. PRZEDMIOT OPERACOWANIA.

2. RODZAJ I ZAKRES PROJEKTOWANYCH PRAC BUDOWLANYCH.

3. ZAWARTOŚĆ OPERACOWANIA.

3a. PODSTAWA OPERACOWANIA.

4. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

4.1. Opis techniczny zagospodarowania terenu.

4.1.1 Dane ewidencyjne.

4.1.2 Oznaczenie geodezyjne terenu.

4.1.3 Obecne zagospodarowanie terenu inwestycji.

4.1.4 Obecna zagospodarowanie sąsiedztwa.

4.1.5 Warunki gruntowo wodne.

4.1.6 Projektowane zagospodarowanie terenu.

4.1.7 Bilans terenu.

4.2. Plan zagospodarowania terenu

RYS NR 1.

5. OPIS OBIEKTU - STAN ISTNIEJĄCY.

5.1. Dane ewidencyjne.

5.2. Podstawa opracowania.

5.3. Dane ogólne.

5.3.2. Gabaryty lokalu/ dane metryczne: Powierzchnie, kubatura lokalu.

5.4. Wykaz pomieszczeń lokalu.

5.5. Opis konstrukcji budynku.

5.5.1. Opis ogólny ustroju budowlanego.

5.5.2. Opis szczegółowy konstrukcji.

5.5.2.1. Fundamenty.

5.5.2.2. Podłuzne ściany nośne.

5.5.2.3. Ściany poprzeczne.

5.5.2.4. Stropy.

5.5.2.5. Nadproża.

5.6. Opis izolacji.

5.6.1. Izolacje przeciwwilgociowe.

5.6.1.1. Izolacje przeciwwilgociowe poziome

5.6.1.2. Izolacje przeciwwilgociowe pionowe.

5.6.2. Izolacje termiczne

5.6.2.1. Izolacje termiczne poziome.

5.6.2.2. Izolacje termiczne pionowe.

5.6.3. Izolacje przeciwwakustyczne.

5.6.3.1. I. przeciwwakustyczne pionowe - brak.

- 5.6.3.2. I. przeciwwakstyczne poziome - brak.
- 5.7. Stolarka i slusarka.
- 5.7.1. Stolarka i slusarka piwnic.
- 5.7.1.1. Drzwi.
- 5.7.1.2. Doświetla piwnic.
- 5.7.2. Stolarka i slusarka kondygnacji nadziemnych  
( w tym lokalu nr 20).
- 5.7.2.1. Drzwi wejściowe do budynku.
- 5.7.2.2. Drzwi wejściowe do lokalu.
- 5.7.2.3. Drzwi wewnętrzne lokalu.
- 5.7.2.4. Okna.
- 5.8. Elementy wykonzeniowe lokalu.
- 5.8.1. Elementy wykonzeniowe wewnętrzne.
- 5.8.1.1. Ścianki działowe.
- 5.8.1.2. Instalacje wewnętrzne.
- 5.8.1.3. Otwory instalacyjne.
- 5.8.1.4. Tynki.
- 5.8.1.5. Wykonczenie stolarki.
- 5.8.1.6. Wykonczenie ścian.
- 5.8.1.7. Podłogi i posadzki.
- 5.8.1.8. Wyposażenie w urządzenia.
- 5.8.2. Elementy wykonzenia zewnętrznego.
- 5.8.2.1. Roboty dekarско - blacharskie
- 5.8.2.2. Wykonczenie ścian zewnętrznych.
- 5.8.2.3. Inne elementy elewacji balustrady, szczydy.
6. PROJEKT PRZEBUDOWY
- 6.1. Dane ewidencyjne.
- 6.2. Podstawa opracowania.
- 6.3. Dane ogólne przebudowy.
- 6.3.1. Projektowane prace budowlane;
- 6.3.2. Gabaryty obiektu po przebudowie.
- 6.3.3. Powierzchnie/kubatura lokalu po przebudowie.
- 6.4. Wykaz pomieszczeń.
- 6.4.1. Piwnica.
- 6.4.2. Parter.
- 6.5. Opis konstrukcji.
- 6.5.1. Opis ogólny konstrukcji przebudowy.
- 6.5.2. Opis szczegółowy konstrukcji.
- 6.5.2.1. Roboty fundamentowe
- 6.5.2.2. Przebudowa stropu nad piwnicą.
- 6.5.2.3. Wykonanie nowego wejścia do lokalu od strony Al. Marcinkłowskiego.
- 6.5.2.4. Łączenie pomieszczeń frontowych w jednoprzestrzenną salkę konferencyjną.
- 6.6. Izolacje

12.5.	Inwentaryzacja Rzut parteru	rys. nr 6.
12.4.	Elewacje, przekrój F-F	rys. nr 5.
12.3.	Przekrój C-C, D-D	rys. nr 4.
12.2.	Przekroje A-A, B-B, E-E	rys. nr 3.
12.1.	Rzut parteru	rys. nr 2.
12.	RYSUNKI:	
CZĘŚĆ RYSUNKOWA.		
11.	Uwagi końcowe.	
10.	Zagadnienia ochrony przeciwpożarowej.	
9.	Kolorystyka.	
8.5.	Wentylacja.	
8.4.	Instalacja grzewcza. Elektryczna istniejąca.	
8.3.	Instalacja sanitarna. Wg projektu wykonawczego.	
8.2.	Instalacja wodociągowa. Wg projektu wykonawczego	
8.1.3.	Instalacje i urządzenia teletechniczne.	
8.1.2.	Uziom fundamentowy.	
8.1.1.	Instalacja odbiorcza.	
8.1.	Instalacja elektryczna. Wg projektu instalacyjnego	
8.	OPIS INSTALACJI	
7.3.	Inne elementy.	
6.8.2.5.	Dojścia, zielen, chodniki.	
6.8.2.4.	Trawniki.	
6.8.2.3.	Inne elementy elewacji: balustrady, szyldy.	
6.8.2.2.	Wykonczenie ścian zewnętrznych.	
6.8.2.1.	Roboty dekarstwo - blacharskie	
6.8.2.	Elementy wykonczenia zewnętrznego.	
6.8.1.8.	Wyposazenie w urządzenia.	
6.8.1.7.	Podlogi i posadzki.	
6.8.1.6.	Powłoki malarskie.	
6.8.1.4.	Tynki.	
6.8.1.1.	Scianki działowe.	
6.8.1.	Elementy wykonczeniowe wewnętrzne.	
6.8.	Elementy wykonczeniowe.	
6.7.2.4.	Doświetla.	
6.7.2.3.	Okna.	
6.7.2.2.	Drzwi wewnętrzne obiektu.	
6.7.2.1.	Drzwi wejściowe zewnętrzne do obiektu.	
6.7.2.	Stolarka i ślusarka części parterowej.	
6.7.1.	Stolarka i ślusarka części piwnicznej.	
6.7.	Stolarka i ślusarka obiektu po przebudowie.	
6.6.2.2.	Izolacje termiczne pionowe.	
6.6.2.1.	Izolacje termiczne poziome.	
6.6.2.	Izolacje termiczne	
6.6.1.2.	Izolacje przeciwwilgociowe pionowe.	
6.6.1.1.	Izolacje przeciwwilgociowe poziome.	
6.6.1.	Izolacje przeciwwilgociowe.	

- 12.6. Inwentaryzacja Przekroje A-A, B-B, E-E  
rys. nr 7.
- 12.7. Inwentaryzacja Przekroj C-C, D-D  
rys. nr 8.
- 12.8. Inwentaryzacja Elewacje, przekroj F-F  
rys. nr 9.
13. INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA.
14. EKSPERTYZA TECHNICZNA
15. BIOZ.
16. CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA
17. UPRAWNIENIA PROJEKTANTÓW.
18. UZGODNIENIA Z MIEJSKIM KONSERWATOREM ZABYTKÓW
19. PROJEKT INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH
20. PROJEKT INSTALACJI SANITARNYCH

**1. PRZEDMIOT OPERACOWANIA.**  
Przedmiotem opracowania jest przebudowa lokalu usługowego – pielęgniarskiego na lokal usługowy - biurowy dla potrzeb Poznańskiego Funduszu Poreczeń Kredytowych.  
Lokalizacja: Al. Marcinkowskiego 20, 61-827 Poznań.

**2. RODZAJ I ZAKRES PROJEKTOWANYCH PRAC BUDOWLANYCH.**

- demontaż obecnego wyposażenia technicznego lokalu.
- demontaż zbędnych ścian działowych.
- wzmocnienie ścian w miejscach zarysowań i spęknięć.
- przekucie nowych otworów drzwiowych w ścianach działowych.
- montaż instalacji i urządzeń.
- prace wykończeniowe ścienne i posadzkowe.

**3. ZAWARTOŚĆ OPERACOWANIA.**

- inwentaryzacja obiektu.
- projekt zagospodarowania terenu.
- projekt prac budowlanych.
- projekt instalacji elektrycznych.
- projekt instalacji sanitarnych.
- BIOZ.
- charakterystyka energetyczna.
- ekspertyza techniczna.
- uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków
- dokumenty formalno prawne.

**3a. PODSTAWA OPERACOWANIA.**

- zlecenie i zyczenia inwestora.
- inwentaryzacja własna obiektu.
- wizja lokalna.
- opinia kominiarska
- wywiad z inwestorem
- obowiązujące przepisy i normy dla budownictwa.
- obowiązujące przepisy i normy dla budownictwa.

ul. Dąbrowskiego 10  
 61-827 Poznań  
 tel. 01 8 633 880  
 www.mip.poznan.pl

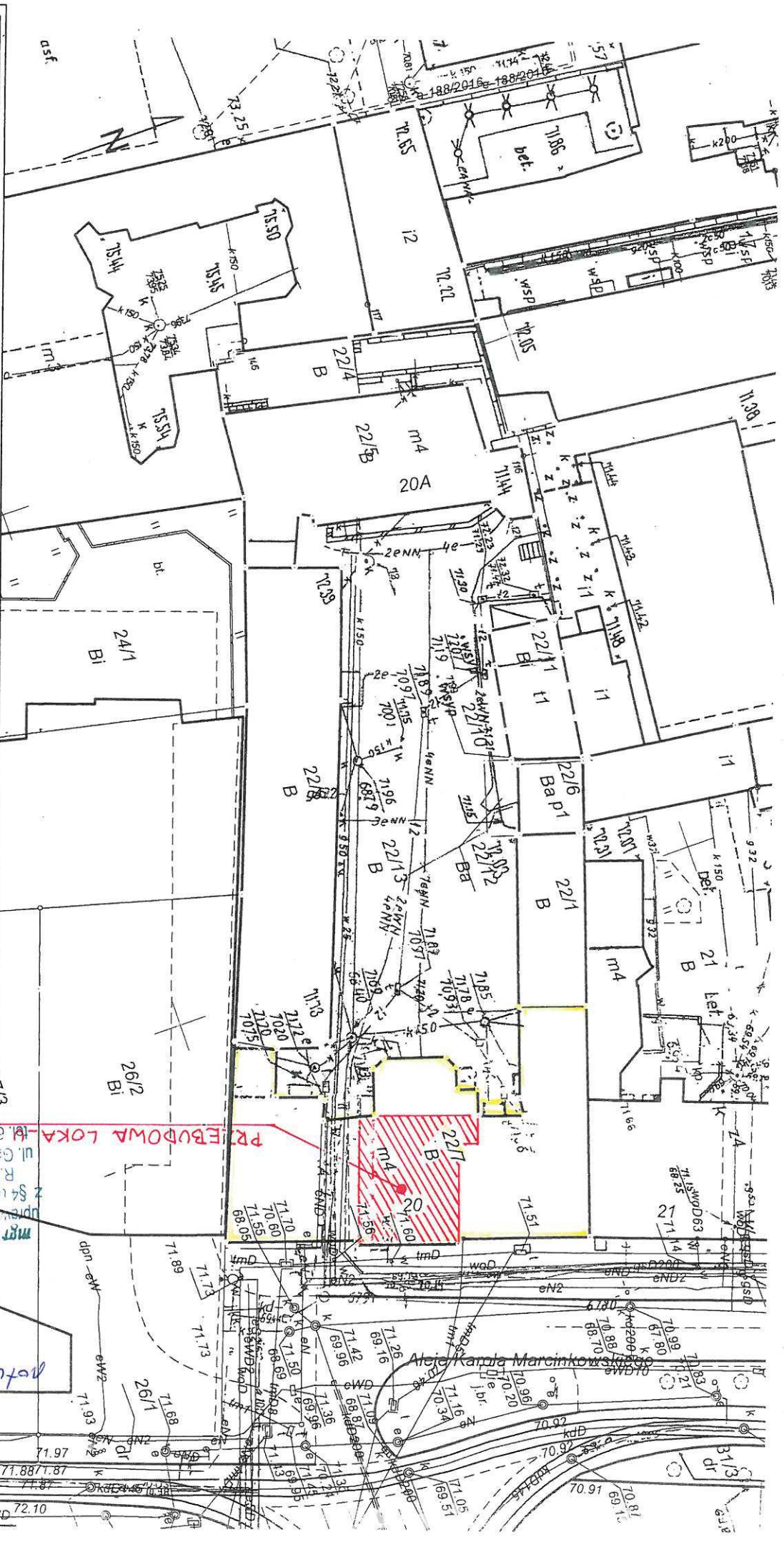
Mm

RYS NR 1.

Plan zagospodarowania terenu

- 4.2. Plan zagospodarowania terenu
- 4.1.7. Bilans terenu.
  - pow. działki. - 428,00 m<sup>2</sup>
  - pow. zabudowy. - 428,00 m<sup>2</sup>
  - procent zabudowy. - 100,00 %
- 4.1.6. Projektowane zagospodarowanie terenu.
  - Istniejące bez zmian.
- 4.1.5. Warunki gruntowo wodne.
  - Brak badań.
- 4.1.4. Obecna zagospodarowanie sąsiedztwa.
  - Jak w pkt. 4.1.3. Zabudowa zwarta. Komplet przyłączy: - przyłącze elektryczne, - przyłącze gazowe, przyłącze kanalizacji sanitarnej, - przyłącze kanalizacji deszczowej.
- 4.1.3. Obecne zagospodarowanie terenu inwestycji.
  - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z końca XIX wieku, zabudowa usługowa współczesna. Centrum Miasta obszar ochrony konserwatorskiej
- 4.1.2. Oznaczenie geodezyjne terenu.
  - nr geodezyjne działek - 22/7
  - arkusz - 26
  - obręb - Poznań
  - rzędna terenu. - 71, 60 m.n.p.m.
- 4.1.1. Dane ewidencyjne.
  - zakres inwestycji – zgodnie z rodzajem i zakresem prac budowlanych wymienionych w pkt. wyłączenie wew. budynku.
  - adres inwestycji: Al. Marcinkowskiego 20/20A, 61-827 Poznań.
  - właściciel obiektu: Miasto Poznań, administracja: Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej S.A. (BOM 3) ul. Rybaki 18a, 61 – 101 Poznań.
  - użytkownik: PFPK sp. z o.o. Al. Marcinkowskiego 20, 61-827 Poznań.
- 4.1. Opis techniczny zagospodarowania terenu.

4. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU.



**PREZYDENT MIASTA POZNAŃA**  
 Zgodnie z art. 40c ustawy z 17 maja 1989r. „Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 626) z późn. zm.) uprawnienia podmiotu doposażonego możliwości wykonywania udostępnionych materiałów zasobu określa licencja wydawana przez organ udostępniający materiały.

**MAPA ZASADNICZA**  
 Skala 1:500  
 Identyfikator wlotku: ZG-OU-G.41020.2164.2016

Posiadaacza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
**PREZYDENT MIASTA POZNAŃA**  
 MAPA ZASADNICZA  
 (Nazwa materiału zasobu)

01.07.2016  
 Data wydania kopii  
 (imię, nazwisko i podpis osoby odpowiedzialnej organ)

*potwierdzam zgodność z oryginałem*

*mgr inż. Andrzej Kmittek*

28/1 BI

PRZEBUDOWA LOKA

ul. Ganderska 4a, 61-817 Poznań  
 RMGT i OR z 20.02.2016r.  
 Z 54 usk. go usk. 27 1813 usk. 1 pkt. 1  
 uprzednio: 20.02.2016r. 27 1813 usk. 1 pkt. 1  
 km. 5013 00864



## 5. OPIS OBIEKTU - STAN ISTNIEJĄCY.

- 5.1. Dane ewidencyjne. Jak w pkt. 4.1.1.
- 5.2. Podstawa opracowania. Jak w pkt. 3a.
- 5.3. Dane ogólne.
- Realizacja budynku w którym usytuowane jest lokal usługowy.
- Budynek zrealizowano w 1856 roku z inicjatywy Wilhelma Ernsta i Carla Anderschow – kupców poznańskich branży winiarskiej. Projektantem obiektu był Gustaw Schulz – architekt poznański narodowości niemieckiej.
- Budynek pełnił funkcję usługowo mieszkalną (siedziby firm handlowych, lokale mieszkalne) zawierał 40 pokoiów, nie licząc składów.
- W 1896 budynek sprzedano, rozbudowano oficyny. Na początku XX wieku, obiekt nabyła hrabina Konstancja Mielkzyńska. W okresie międzywojennym mieścił się w budynku m.in. Dom Pocztowa.

## Architektura

Architektura budynku nawiązuje do renesansowych pałacowych weneckich z XV wieku. Środkowy ryzalit imituje loggię, w naczółkach okien pierwszego piętra znajdują się rzeźbione głowki, będące alegoriami zawodów i stanów. Zachowała się klatka schodowa z żeliwnymi kolumnami.

Z obiektem sąsiadują inne ważne budowle rejonu centrum: Plac Wolności, Drukarnia św. Wojciecha. Do 1971 r. przed budynkiem stała Studzienka Hygiei. Sąsiadującą kamienicę od strony południowej rozabrano w latach 70 XX wieku, na jej miejscu wybudowano współczesny dom handlowy (market 5 kondygnacyjny) znany jako Galeria MM.

Technologia XIX wieczna tradycyjna; ściany z cegły pełnej na zaprawie cementowo wapiennej, stropy drewniane, dach płaski więźba drewniana. Stolarstwo okienna i drzwiowa drewniana w kolorze białym. Posadzki; w pokojach drewniane (parkiet), w korytarzu wykładzina PVC, w łazience lastrico.

Wykończenie ścian: farby emulsyjne, olejne, ceramika w łazience i w kuchni. Instalacje: elektryczna oświetleniowa i gniazda wtykowych, instalacja gazowa, wod kan, ciepła woda użytkowa z przepływowego ogrzewacza gazowego.

Przebudowane lokal usytuowane jest w parterze budynku, dostęp z Al Marcinkowskiego byłym przejściem z Aleii do klatki schodowej budynku.

## 5.3.2. Gabaryty lokalu/ dane metryczne:

- szerokość elewacji frontowej lokalu
  - wysokość lokalu
  - szerokość (głębokość) lokalu
- 9, 85 m.  
5,17 m.  
11,35 m.

5.3.3. Powierzchnie, kubatura lokalu.

- powierzchnia użytkowa mieszkania 68,70 m<sup>2</sup>
- kubatura 226,00 m<sup>3</sup>

5.4. Wykaz pomieszczeń lokalu.

-	1/1 pom. Biurowe	9,30 m <sup>2</sup>
-	1/2 pom. Biurowe	29,90 m <sup>2</sup>
-	1/3 pom. Biurowe	8,60 m <sup>2</sup>
-	1/4 pom. Zapleczka	6,20 m <sup>2</sup>
-	1/5 pom. Zapleczka	5,90 m <sup>2</sup>
-	1/6 pom. Zapleczka	5,70 m <sup>2</sup>
-	1/7 pom. Sanitarne	3,10 m <sup>2</sup>
<b>RAZEM</b>		<b>68,70 m<sup>2</sup></b>

5.5. Opis konstrukcji budynku.

5.5.1. Opis ogólny ustroju budowlanego.

Podłuzny układ konstrukcyjny budynku - dwutrakt. Pionowe elementy konstrukcyjne: ściany nośne murywane zewnętrzne oraz ściana środkowa, poziome elementy konstrukcyjne; stropy drewniane. Budynek 3 kondygnacyjny podpiwniczony. Przedmiotowy lokalo usytuowany jest w parterze budynku. Zwieńczenie budynku dachem płaskim.

5.5.2. Opis szczegółowy konstrukcji.

5.5.2.1. Fundamenty.

Brak odkrywek. Prawdopodobnie ławy fundamentowe ceglane

5.5.2.2. Podłuzne ściany nośne.

Murywane z cegły pełnej na zaprawie wapienno - cementowej. Grubość ścian w piwnicach jak i w parterze - 51 cm. Układ cegieł krzyżowy, wozówkowo - główkowy.

5.5.2.3. Ściany poprzeczne.

Konstrukcyjne usztywniające budynek oraz jako ściany działowe pomiędzy pomieszczeniami lub ściany z przewodami dymowymi i wentylacyjnymi. Grubość ścian poprzecznych: 25 i 42 cm.

5.5.2.4. Stropy.

drewniane.

5.5.2.5. Nadproża.

Stalowo ceramiczne Kleina