

Rozbudowa domu – czy warto? Część 1

Opublikowano [3 października 2014](#), autor: [MG Projekt](#)



W związku z dużym zainteresowaniem tematem rozbudowy [domu](#), postanowiliśmy poświęcić kolejny cykl publikacji właśnie temu zagadnieniu. O błędach popełnianych podczas rozbudowy pisaliśmy już w artykule "[Jak prawidłowo wykonać rozbudowę domu?](#)". Tym razem przybliżymy Wam cały proces, dodając komentarze wynikające z doświadczeń [architektów MGProjekt](#).

Rozbudowa domu jest alternatywnym rozwiązaniem, pozwalającym na powiększenie powierzchni mieszkalnej w istniejącym domu, zamiast [budowy](#) nowego obiektu. Z jednej strony sam remont i rozbudowa może wygenerować spore koszty, aczkolwiek w sumie oszczędza się chociażby na zakupie działki, budowie przyłączy, czy ogrodzenia. Dlatego też wielu Inwestorów decyduje się na rozbudowę już istniejącego domu, zamiast kupna nowej działki i budowy domu, wraz z infrastrukturą od podstaw.

[Polub MGProjekt na Facebooku!](#)

Takie rozwiązanie jest zazwyczaj dobrym posunięciem, ale w przypadku przebudowy domu muszą zostać spełnione pewne warunki. Między innymi warunki zabudowy, lub zapisy planu miejscowego dla danej działki muszą jasno określać, że rozbudowa jest możliwa i musimy do tych wymagań ściśle się stosować. Innym warunkiem jest to, że przewidywany do rozbudowy dom powinien być przynajmniej w dobrym stanie technicznym. Oznacza to, że można go poddać pracom remontowo – konserwacyjnym, oraz

przeznaczyć do rozbudowy. Domy w złym, czy niezadawalającym stanie, a zwłaszcza w ruinie nie nadają się do rozbudowy.



Przygotowanie rozbudowy domu

Przed przystąpieniem do projektu rozbudowy, należy wykonać szereg istotnych czynności tak, aby w przyszłości przy ubieganiu się o pozwolenie na rozbudowę uniknąć niepożądanych problemów, oraz dodatkowych kosztów.

Należy tutaj w szczególności wykonać odpowiednie odkrywki, zwłaszcza w elementach konstrukcyjnych budynku. Po pierwsze trzeba odkopać istniejące fundamenty, w celu sprawdzenia ich stanu, oraz głębokości posadowienia. Przy fundamentach sprawdzić również należy stan istniejących izolacji, a w razie ich braku trzeba je koniecznie zaprojektować, tak by dom po rozbudowie nie był narażony na zawilgocenie. Często przy odkrywkach fundamentów w starych domach, okazuje się że fundamenty są zbyt płytko posadowione i wówczas takie fundamenty muszą być podbite. Co to oznacza? [Projektant konstrukcji](#) projektuje podbicie fundamentów, które na budowie wykonuje się odcinkami. Ważne, aby podbijania nie przeprowadzać równocześnie na całości budynku, tylko zgodnie z wytycznymi i zaleceniami zawartymi w projekcie konstrukcji. Innym problemem może być niewystarczająca wytrzymałość fundamentów i wtedy projektuje się ich specjalne wzmocnienia, czy poszerzenia. Może również okazać się że fundamenty nie posiadają łań i wówczas także należy dokonać odpowiednich prac wzmocniających istniejący fundament.

Kolejnym problemem, który może wpłynąć na rozbudowę domu jest nieodpowiedni stan ścian nośnych domu, oraz stropów czy więźby dachowej. W domach budowanych w ubiegłym wieku, a zwłaszcza do połowy lat 90-tych, w konstrukcji domu często nie wykonywano powszechnie stosowanych obecnie żelbetowych wieńców opaskowych, zbrojonych i wylewanych na budowie. Dotyczy to zarówno prostych domów parterowych, ale i również domów piętrowych, czy z poddaszem. Jeśli dotyczy to naszego budynku, należy koniecznie sprawdzić nośność tych elementów i w razie niewystarczających parametrów zaprojektować odpowiednie rozwiązania. Niekiedy zdarza się, że dom częściowo trzeba rozebrać, wykonać wzmocnienia, czy po prostu wylać wieniec z nowym stropem. W niektórych przypadkach można tylko "dolać" warstwę wzmacniającą strop i ściany nośne ze specjalnie zaprojektowanym zbrojeniem. Innym rozwiązaniem jest, wstawienie elementów stalowych, wzmacniające istniejącą konstrukcję.



Dokumenty i uwarunkowania prawne przy rozbudowie budynku

Prace odkrywkowe powinny być przeprowadzone przez rzeczoznawcę budowlanego z odpowiednimi uprawnieniami, gdyż do pozwolenia na rozbudowę budynku istniejącego, musimy dołączyć wykonaną na podstawie badań ekspertyzę techniczną. Do opinii dołączone muszą być także: ocena stanu istniejącego obiektu, oraz wnioski i wytyczne do dalszych robót budowlanych. Taki dokument jest integralną częścią dokumentacji projektowej dotyczącej rozbudowy domu. Innym bardzo ważnym dokumentem przy planowanej rozbudowie, jest ocena geotechniczna gruntu. Wykonuje się ją na bazie odwiertów na działce w miejscu przeznaczonym do rozbudowy. Wnioski i zalecenia z takiej opinii są bardzo istotne przy określaniu posadowienia nowo projektowanych fundamentów dla rozbudowy.

Pomaga to również przy dostosowywaniu poziomu nowych łąw fundamentowych w stosunku do poziomu tych istniejących.

Rozbudowa domu może być przeprowadzana w poziomie parteru, czy istniejących piwnic, ale często wykonuje się tak zwaną nadbudowę, która może być realizowana w pionie, lub w poziomie.

Pamiętajmy, że przy rozbudowie obowiązuje stosowanie się do zachowywania odległości podobnie jak przy budowie nowego domu. Warunki techniczne ustawy "[Prawo Budowlane](#)" jasno opisują jakie należy zachować przepisowe odległości od granicy z działkami sąsiednimi, czy drogą publiczną. W przypadku dróg wewnętrznych, czy prywatnych, przepisy tego nie określają i stosuje się standardowe odległości jak w przypadku odpowiednich odległości od granicy działki. Ważne, aby przy rozbudowie zachować właściwe odległości od zabudowy sąsiedniej na innych działkach. Trzeba też zachować odpowiednie warunki z ochrony przeciwpożarowej.

Przy rozbudowie, analogicznie jak przy stawianiu nowego domu należy stosować materiały trudno zapalne, lub niepalne. Często dotyczy to istniejących przekryć dachowych, które najczęściej nie spełniają obowiązujących przepisów. W takim przypadku zazwyczaj dachy takie się rozbiera, lub w miarę możliwości doprowadza do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami i sztuka budowlaną.

Zmiany układu funkcjonalnego pomieszczeń

W przypadku rozbudowy, powszechnie wykonuje się również przebudowę istniejącego układu funkcjonalnego. W domach piętrowych, czy z poddaszem rezygnuje się często ze starych wąskich schodów i buduje się nową odrębną, oraz wygodną klatkę schodową spełniającą wymagania. Można również w nowej części zaprojektować komfortowe schody, łączące poziomy domu, zarówno w części istniejącej jak i w rozbudowanej.

Rozbudowa domu wiąże się też czasem z podwójnymi kosztami - kosztami związanymi z pracami rozbiórkowymi i kosztami nowo stawianych elementów.

Zagospodarowanie podpiwniczenia na cele użytkowe

W przypadku gdy na działce jest mało miejsca rozwiązaniem może być zagospodarowanie istniejących piwnic. Wówczas, gdy piwnice nie są zbyt nisko zagłębione, można przeprowadzić w nich obniżenie poziomu posadzki, tak by uzyskać minimalną wysokość użytkową 2.50m dla pomieszczeń mieszkalnych. W tym przypadku należy taką modyfikację dobrze zaprojektować, ale przede wszystkim wykonać, aby nie narazić się na problemy, czy zbyt duże koszty. Jest to dobre, ale trudne do przeprowadzenia rozwiązanie i powinno być realizowane przez specjalistyczne firmy budowlane. Sprawdza się zwłaszcza dla piwnic znacznie wyniesionych ponad teren. Przy piwnicach standardowo zagłębionych, czyli w pełni w gruncie, istniejące pomieszczenia pozostawia się jako gospodarcze, a rozwiązanie z obniżaniem posadzki jest wręcz niewskazane.

Warto pamiętać o dodatkowym wykonaniu hydroizolacji i dociepleń termicznych, zarówno w pionie jak i w poziomie. Przy rozbudowie w piwnicach montuje się również w gruncie drenaż opaskowy, który pomaga w odprowadzeniu wód opadowych i gruntowych od ścian domu. W przypadku obniżania posadzki w piwnicy, trzeba zazwyczaj przeprowadzić podbijanie istniejących fundamentów.

Ważnym elementem, na który warto zwrócić uwagę przy zmianie przeznaczenia pomieszczeń w piwnicy na cele mieszkalne jest ich odpowiednie doświetlenie. Dobrze sprawdza się w tym przypadku odkopanie części ścian i wstawienie dużych okien, lub nawet drzwi wyjściowych na [ogród](#). Takie rozwiązanie pozwoli na odpowiednie oświetlenie pomieszczeń, a tym samym pomoże w ładnym zagospodarowaniu części [ogrodu](#), tworząc częściowo zagłębiony taras wypoczynkowy. Można także wykorzystać utworzone skarpy na skalniaki kwiatowo - roślinne.



Przygotowanie stropu do nadbudowy

Przy nadbudowie musimy liczyć się z tym, iż nowa kondygnacja mocno obciąży istniejącą strukturę domu. Wzmacniamy wtedy strop, oraz ściany, a w przypadku stropu drewnianego dodajemy dodatkowe wzmocnienia w postaci belek i słupów. Dla optymalnego zagospodarowania przestrzeni, można zamiast słupów wykonać droższe ramy drewniane, lub stalowe dla [stropu drewnianego](#), lub żelbetowe, czy stalowe dla [stropu murowanego](#). W stropie drewnianym można zrobić również nadbitki z desek, lub dodać belki zagęszczając rozpiętość stropu. Przy stropach betonowych, dodajemy belki stalowe – dwuteowniki, lub płyty ceglane (przy stropie typu Klein, już nie stosowanym). Płyty ceglane można

wzmocnić nadbetonem, lub specjalnie wykonanymi żeberkami żelbetowymi. Można również do istniejących belek stalowych przyspawać płaskowniki wzmacniające. W przypadku stropów żelbetowych, zarówno płytowych, czy gęstożebrowych wykonuje się nadbeton z siatką z odpowiednio dobranego zbrojenia, lub dolewa się żeberka wzmacniające, które ułożone powinny być równoległe do tych istniejących. W przypadku gdy warunki nie pozwalają na zastosowanie wzmocnień, wylewa się nowy strop, po uprzednio przygotowanym zbrojeniu na ścianach (wieniec) i wylewa się razem ze zbrojeniem nowego stropu. Można w pewnych przypadkach wykonać nowy strop tuż nad istniejącym, bez konieczności wyburzania tego starego.



Przebudowa dachu i jego konstrukcji

Innym rozwiązaniem stosowanym podczas nadbudowy domu jest rezygnacja z istniejącego dachu - zwłaszcza w przypadku płaskich stropodachów i wykonanie nowej konstrukcji więźby dachowej. Jest to optymalne rozwiązanie, służące powiększeniu przestrzeni mieszkalnej i powierzchni użytkowej domu. Pamiętajmy, że należy zaprojektować odpowiednie wzmocnienia dla ścian zewnętrznych w postaci słupków, których zbrojenie powinno się łączyć z wieńcem od stropu. Jeśli nie ma wieńca, to należy go wylać, a na słupkach wykonać dodatkowy wieniec pod murłatę. Takie rozwiązanie pozwoli na pełne usztywnienie konstrukcji budynku, jak również dachu. Więźba wymaga też podparć, więc postawienie tradycyjnej konstrukcji na słupach może być wykonane na uprzednio i odpowiednio przygotowanym stropie.

Zachowanie dylatacji w rozbudowywanym domu

Bardzo ważną kwestią jest, aby nowo stawiane elementy, zwłaszcza nośne należy wykonywać z odpowiednio zaprojektowaną dylatacją - nie można tych elementów dostawiać, czy wylewać na ścisk. Dylatacja ogranicza skutki "pracy" nowej konstrukcji, ścian i stropów i pozwala na swobodne osiadanie nowej części domu.

Więcej na: [Rozbudowa domu – czy warto? Część 1 | Blog Budowlany MG Projekt](#)

Projekty domów MGProjekt

Follow us: [@mgprojekt on Twitter](#) | [mgprojekt on Facebook](#)