

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO- BUDOWLANY		
Strona tytułowa	1	
Spis treści	3	
I. Dokumenty dołączone do projektu	4	
- Oświadczenie projektantów	5	
II. Część opisowa	6	
1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego	7	
2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego	7	
3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego	7	
4. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego	9	
5. Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektu budowlanego	10	
6. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych	10	
7. Liczba lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych	10	
8. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne	10	
9. Wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie	10	
10. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło	11	
11. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej	11	
12. Zasadnicze elementy wyposażenia budowlano- instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem	11	
13. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej	12	
14. Uwagi końcowe	12	
III. Część rysunkowa	13	
INWENTARYZACJA	14	
- Rzut poddasza – inwentaryzacja	15	1/I
- Rzut dachu – inwentaryzacja	16	2/I
- Przekrój A-A – inwentaryzacja	17	3/I
- Elewacje południowo-zachodnia i południowo-wschodnia – inwentaryzacja	18	4/I
- Elewacje północno-zachodnia i północno-wschodnia – inwentaryzacja	19	5/I
PROJEKT	20	
- Rzut poddasza – projekt	21	1/P
- Rzut dachu – projekt	22	2/P
- Przekrój A-A – projekt	23	3/P
- Elewacje południowo-zachodnia i południowo-wschodnia – projekt	24	4/P
- Elewacje północno-zachodnia i północno-wschodnia – projekt	25	5/P

I. DOKUMENTY DOŁĄCZONE DO PROJEKTU

OŚWIADCZENIE

projektanta lub osoby sprawdzającej projekt budowlany

Zgodnie z art. 34 ust.3d pkt. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (tekst ogłoszony w Dz. U. 2025 r. poz. 418)

Oświadczam, że projekt architektoniczno - budowlany dla inwestycji:
Przebudowa i remont dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego

sporządzony: kwiecień 2025 r.

dla: Gmina i Miasto Czerwionka - Leszczyny
44-230 Czerwionka – Leszczyny, ul. Parkowa 9

Adres obiektu: 44-230 Czerwionka – Leszczyny, ul. Kombatantów 3
działka nr: 2853/236

został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

ARCHITEKTURA PROJEKTANT WIODĄCY	PROJEKTANT mgr inż. arch. Agnieszka Oślizło upr. nr 10/03/SLOKK w specjalności architektonicznej, do projektowania bez ograniczeń		04.2025
KONSTRUKCJA	PROJEKTANT mgr inż. Patrycja Sinka upr. nr SLK/1782/PWOK/07 w specjalności konstrukcyjno- budowlanej, do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń		04.2025

II. CZĘŚĆ OPISOWA

Podstawa opracowania

- Wytyczne programowo-przestrzenne i uzgodnienia z inwestorem,
- Wizja lokalna na przedmiotowej nieruchomości,
- Inwentaryzacja budowlana
- Obowiązujące normy i przepisy techniczno – budowlane
- Wypis i wyrys z MPZP Gminy i Miasta Czerwionka - Leszczyny– Uchwała: MPZP nr IX/78/2002 z dnia 26 września 2002 roku
- Program prac konserwatorskich

1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego

Przedmiotem opracowania jest przebudowa i remont dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Kategoria obiektu – XIII

Przedmiotowy budynek należy do kompleksu dawnego zabytkowego osiedla robotniczego dawnej KWK Dębieńsko, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/1550/95 z dnia 10.11.1995 roku.

2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego

Przedmiotowy budynek stanowi obiekt o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej. Projekt przebudowy i remontu dachu nie zmienia przeznaczenia obiektu, ani jego części.

3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego

Przedmiotowy budynek założony na planie prostokąta z szerokimi ryzalitami od strony frontowej i podwórzowej. Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, murowanej z cegły, z dekoracyjnymi elementami białej cegły szkliwionej oraz deskowaniem wypełniającym szczyty. Budynek jest dwu-kondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, podpiwniczony.

Dach w konstrukcji drewnianej, wielospadowy o symetrycznych połaciach, z trójkątnym szczytem w ryzalicy strony ulicy i naczółkowym szczytem od strony podwórza.

W obrębie ryzalitu od podwórza pseudoryzalit z trójkątnym szczytem. Okapy dachów wysunięte, w obrębie ryzalitów szczyty podbite deskowaniem, wypełnione pionowymi listwami. Pokrycie dachu z dachówki karpiówki w kolorze czerwonym, układanej podwójnie w koronkę. Elewacje wykończone w cegle licowej, z elementami cegły szkliwionej w kolorze białym (kształtki), tworzącej układy czworokątnych płycin. Wejścia do budynku od strony podwórza oraz w bocznej zaakcentowane pseudoryzalitami. Wejścia do budynku znajdują się od strony południowo- zachodniej oraz północno- zachodniej.

Budynek zawiera 6 lokali mieszkalnych.

Zakres prac związanych z przebudową i remontem dachu dla przedmiotowego budynku:

- przemurowanie kominów ponad dachem z cegły klinkierowej
- naprawa tynków kominów na poddaszu wraz z malowaniem
- szlamowanie przewodów kominowych wraz z wymianą drzwiczek wyciorowych
- wymiana spróchniałych elementów konstrukcji dachu (wymiana odtwórcza)
- wykonanie poszycia dachu z dachówki karpiówki w kolorze czerwonym ułożonej w koronkę (po uprzedniej wymianie łat i kontrłat oraz ułożeniu membrany paroprzepuszczalnej)
- zamontowanie systemowych ław kominiarskich oraz płotków śniegowych
- wyprowadzenie kominków wentylacyjnych ponad dach
- wymiana rynien i rur spustowych na rury z blachy tytan- cynk
- wymiana opierzenia blacharskiego gzymsu pod rynną oraz obróbek blacharskich
- wykonanie instalacji odgromowej
- naprawa drewnianej boazerii na elewacji budynku

Rozbiórki – pokrycia dachu wraz z jego elementami: obróbkami, orynnowaniem, wyłazami oraz elementami konstrukcji dachu nadającymi się do wymiany wykonać sposobem ręcznym z użyciem elektronarzędzi.

Stosować środki ochrony osobistej w trakcie wykonywania robót oraz bezwzględnie przestrzegać przepisów BHP.

Zakres i sposób prowadzenia robót rozbiórkowych:

- zabezpieczenie i oznakowanie terenu robót budowlanych w tym zabezpieczenie istniejącego budynku
- rozbiórka pokrycia dachu i wymiana spróchniałych elementów konstrukcji dachu oraz rozbiórka orynnowania wraz obróbkami blacharskimi, ławami kominiarskimi i wyłazami dachowymi
- wywóz gruzu i materiałów porozbiórkowych z terenu rozbiórki
- uporządkowanie terenu rozbiórki

Sposób prowadzenia robót rozbiórkowych – wskazówki ogólne:

1.Teren, na którym prowadzone są roboty rozbiórkowe obiektu budowlanego, powinien być ogrodzony i oznakowany tablicami ostrzegawczymi.

2.Prowadzenie robót rozbiórkowych, jeżeli zachodzi możliwość przewrócenia części konstrukcji obiektu przez wiatr – jest zabronione , należy wstrzymać w przypadku, gdy prędkość wiatru przekracza 10 m/s.

3.Roboty rozbiórkowe będą prowadzone metodą tradycyjną (bez użycia materiałów wybuchowych) przy użyciu elektronarzędzi w kolejności odwrotnej do kolejności stosowanej przy wznoszeniu budynku, .

4. W czasie prowadzenia robót rozbiórkowych przebywanie ludzi na niżej położonej kondygnacji jest zabronione.

-
5. Usuwanie jednego elementu nie może wywoływać nieprzewidzianego spadania lub zawalenia się innego.
 6. Przewracanie ścian lub innych części obiektu przez podkopywanie i podcinanie – jest zabronione.
 7. Miejsce i sposób ustawiania oraz oparcia drabin i innych narzędzi pomocniczych (np. pomostów, rusztowań itp.) powinno być wskazane przez kierownika robót lub mistrza budowlanego.
 8. Gromadzenie gruzu i materiałów odzyskanych z rozbiórki na stropach i innych konstrukcyjnych częściach rozbieranego obiektu – jest zabronione. Należy przestrzegać zasady usuwania materiałów rozbiórkowych poza budynek.
 9. Niedopuszczalne jest zrzucanie materiałów rozbiórkowych. Do usuwania gruzu w czasie robót rozbiórkowych należy stosować zsuwnice lub rynny spustowe, powinny one mieć zabezpieczenie przed wypadaniem gruzu.
 10. Gromadzenie gruzu powinno odbywać się tylko w miejscach wyznaczonych przez kierownika robót.
 11. Strefa niebezpieczna wynosi zasadniczo co najmniej 1/10 wysokości z której mogą spadać przedmioty lub materiały – jednak nie mniej niż 6,0 m.
 12. Prowadzenie robót rozbiórkowych o zmroku lub przy sztucznym świetle – jest zabronione.

Sposób zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia

Opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia zawarto w informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, stanowiącej załącznik niniejszego projektu.

4. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego

4.1. Podstawowe parametry przedmiotowego budynku

Bez zmian

Kubatura:	2277,0 m ³
Powierzchnia zabudowy:	224,50 m ²
Powierzchnia użytkowa mieszkań:	301,45 m ²
Powierzchnia użytkowa strychów:	140,95 m ²
Powierzchnia użytkowa kl. schodowych:	84,60 m ²
Powierzchnia użytkowa piwnic:	145,70 m ²

4.2. Zgodność usytuowania obiektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej

Warunki usytuowania – bez zmian.

Istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany jest w odległości 3,03 m od granicy południowo- wschodniej, 16,04 m od strony granicy północno- zachodniej,

8,67 m od budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 1 oraz 8,53 m od budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 5 znajdujących się na przedmiotowej działce.

5. Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektu budowlanego

Nie dotyczy, projekt obejmuje przebudowę i remont dachu budynku, roboty te nie mają wpływu na istniejące posadowienie obiektu.

6. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych

Budynek zawiera 6 lokali mieszkalnych.

7. Liczba lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych

Nie dotyczy. Poza zakresem opracowania.

8. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne

Nie dotyczy. Poza zakresem opracowania.

9. Wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać Dz. U. z dn. 26.09.2019 poz. 1839 przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

a) Zapotrzebowanie i jakość wody oraz ilość, jakość i sposób odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych

Przebudowa budynku w zakresie remontu dachu nie spowoduje konieczności zwiększenia zapotrzebowania na media.

Ścieki z istniejącego budynku mieszkalnego odprowadzane są do sieci kanalizacji sanitarnej.

Wody opadowe z dachu są odprowadzane za pomocą rynien i rur spustowych do sieci kanalizacyjnej – bez zmian.

b) Emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych (z podaniem rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania)

Nie dotyczy.

c) Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów

Dla odpadów stałych powstałych w bieżącej eksploatacji budynku mieszkalnego przewidziane są istniejące zbiorniki na śmieci na zewnątrz budynku usytuowane na placu gospodarczym. Odpady stałe są wywożone regularnie przez specjalistyczne firmy.

d) Właściwości akustyczne oraz emisja drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń (z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się)

Nie dotyczy. Planowany remont dachu może być źródłem hałasu jedynie w okresie wykonywania robót. Nie będzie powodował innych szkodliwych oddziaływań.

e) Wpływ obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne

Nie przewiduje się wycinki drzew. Brak negatywnego wpływu planowanego remontu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

10. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło

Nie dotyczy - poza zakresem opracowania.

11. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej

Nie dotyczy - poza zakresem opracowania.

12. Zasadnicze elementy wyposażenia budowlano- instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem

Nie dotyczy.

Przedmiotowy budynek wyposażony jest w instalację elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną. Budynek podłączony jest do sieci ciepłowniczej.

13. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej

Przeznaczenie budynku – budynek mieszkalny wielorodzinny

Grupa wysokości: niski N, dwukondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, całkowicie podpiwniczony.

Powierzchnia użytkowa łącznie: 672,70 m²

Kategoria zagrożenia ludzi – ZLIV

Odporność pożarowa budynku – przyjęto klasę odporności pożarowej „D”.

14. Uwagi końcowe

- materiały budowlane oraz elementy prefabrykowane winny posiadać certyfikat na znak bezpieczeństwa B
 - roboty budowlane i rzemieślnicze powinny być wykonywane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz obowiązującymi przepisami i normami, przez osoby posiadające wykształcenie i uprawnienia w zakresie danych robót
 - w przypadku napotkania w trakcie robót trudności w interpretacji projektu należy niezwłocznie zgłosić kierownikowi robót i projektantowi celem wyjaśnienia
 - przed wprowadzeniem jakichkolwiek zmian należy skonsultować się z kierownikiem budowy lub projektantem celem zakwalifikowania zmian – jako istotne lub nieistotne
 - szczegółowe rozwiązania w zakresie konstrukcji oraz wyposażenia budowlano – instalacyjnego zawarto w projekcie technicznym
- Kupować materiały posiadające certyfikat na znak bezpieczeństwa.
Materiały nie wymagające tego certyfikatu muszą posiadać aprobaty techniczne, deklarację zgodności z pn, lub deklarację jakości.

Opracował:

III. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

INWENTARYZACJA

PROJEKT