

<b>PROJEKT TECHNICZNY</b>		
Strona tytułowa	1	
Spis treści	2	
<b>I - DOKUMENTY DOŁĄCZONE DO PROJEKTU</b>	3	
- Oświadczenie projektanta	4	
<b>II - CZĘŚĆ OPISOWA</b>	5	
1. Rozwiązania konstrukcyjne obiektu budowlanego	6	
2. Geotechniczne warunki i sposób posadowienia obiektu budowlanego oraz sposób zabezpieczenia przed wpływami eksploatacji górniczej	8	
3. Dokumentacja geologiczno- inżynierska	8	
4. Rozwiązania konstrukcyjno- materiałowe wewnętrznych i zewnętrznych przegród budowlanych	8	
5. Podstawowe parametry technologiczne oraz współzależności urządzeń i wyposażenia związanego z przeznaczeniem obiektu i jego rozwiązaniami budowlanymi	12	
6. Rozwiązania budowlane i techniczno- instalacyjne, nawiązujące do warunków terenu występujące wzdłuż trasy obiektu	12	
7. Rozwiązania niezbędnych elementów wyposażenia budowlano- instalacyjnego, w szczególności instalacji i urządzeń budowlanych. Sposób powiązania instalacji i urządzeń budowlanych obiektu budowlanego z sieciami zewnętrznymi. Rozwiązania i sposób funkcjonowania zasadniczych urządzeń instalacji technicznych	12	
8. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej	12	
9. Charakterystyka energetyczna budynku	12	
10. Uwagi końcowe	13	
<b>III - CZĘŚĆ RYSUNKOWA</b>	14	
- Rzut poddasza – projekt	15	1/K
- Rzut dachu – projekt	16	2/K
- Przekrój A-A – projekt	17	3/K

---

# **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 techniczny 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 1  
działka nr: 2853/236

został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

<b>KONSTRUKCJA</b>	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. Rozwiązania konstrukcyjne obiektu budowlanego**

### **1.1. Rozwiązania konstrukcyjne budynku**

Przedmiotem opracowania jest przebudowa i remont dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Przedmiotowy budynek założony na planie prostokąta z szerokimi ryzalitami od strony frontowej i podwórzowej. Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, murowanej z cegły. Budynek jest dwu-kondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, podpiwniczony. Elewacje wykończone w cegle licowej, z elementami cegły szkliwionej w kolorze białym (kształtki), tworzącej układy czworokątnych płycin. W elewacji od strony podwórza w obrębie ryzalitu konstrukcja muru pruskiego.

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

Okapy dachów wysunięte, podbite deskowaniem, szczyt ryzalitu od podwórza wypełniony pionowymi listwami. Pokrycie dachu z dachówki karpiówki w kolorze czerwonym, układanej podwójnie w koronkę.

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

## **1.2 Ekspertyza techniczna stanu konstrukcji i elementów budynku istniejącego z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego**

### **1.2.1 Określenie stanu technicznego elementów poddasza i dachu budynku**

a) mury podmurłatowe – ceglane, stwierdzono miejscowo zarysowania i ubytki tynków – w przypadku konieczności wymiany murłat po ich demontażu należy każdorazowo dokonać oceny stanu technicznego danego fragmentu muru i w razie konieczności dokonać przemurowania lub miejscowej naprawy – w razie konieczności wezwać projektanta.

b) kominy murowane z cegieł – stwierdzono miejscowe zarysowania kominów, znaczne uszkodzenia tynków: widoczne odparzenia, zarysowania, znaczne ubytki tynków, miejscowe ubytki cegieł górnych części kominów, uszkodzenia czapek kominowych – stan techniczny dostateczny

c) więźba dachowa – znajduje się ogólnie w średnim stanie technicznym – część elementów więźby miejscowo uszkodzone przez korozję biologiczną lub owady, widoczne miejsca zacieków i zbutwiałe, miejscowo znaczne rozczepienia elementów więźby. Elementy silnie zawilgocone - uszkodzone (zbutwiałe) lub porażone korozją biologiczną usunąć i zastąpić nowymi o tych samych przekrojach.

Z uwagi na miejscowe występowanie uszkodzeń elementów oraz brak możliwości dostępu i oceny stanu technicznego części elementów więźby, należy w trakcie realizacji prac, po rozbiórkach obudów poddaszy oraz pokrycia dachowego, sukcesywnie dokonywać oględzin poszczególnych elementów wraz z ich połączeniami i w razie konieczności dokonywać ich wymiany lub wzmocnienia.

d) pokrycie dachu – z dachówki ceramicznej układanej w koronkę – dach miejscowo nieszczelny, dachówki częściowo odspojone, pokrycie z dachówki wykazuje znaczne zużycie techniczne – pokrycie ogólnie w złym stanie technicznym – nadaje się do wymiany

e) obróbki blacharskie, orynnowanie – z blachy ocynkowanej, częściowo skorodowane, nieszczelne – w złym stanie technicznym

f) ławy kominarskie, wyłazy dachowe – w dostatecznym stanie technicznym - należy dokonać ich wymiany

g) kanały odpowietrzające z kanalizacji – nie są wyprowadzone ponad dach, należy wykonać jako metalowe o średnicy nie mniejszej niż średnica rury kanalizacyjnej, przeprowadzić przez poddasze i wykonać wyprowadzenie ich ponad dach i zakończyć nasadą systemową.

h) lukarna – ścianki lukarn należy oczyścić z naleciałości atmosferycznych, dokonać spoinowania muru. W trakcie robót dokonać oględzin ścian i w razie stwierdzenia

---

uszkodzeń dokonać naprawy. W trakcie robót dokonać oględzin konstrukcji drewnianej lukarn i w razie konieczności dokonać jej naprawy lub wymiany.

i) podbitka dachu – w złym stanie technicznym przeznaczona do rozbiórki.

j) Okładzina drewniana szczytów – stan techniczny średni, ze względu na brak dostępu do elementów należy w trakcie robót dokonać ostatecznej oceny stanu technicznego drewnianych listew licujących zwieńczenie szczytu ryzalitu. W trakcie renowacji zachować zalecenia zgodnie z opracowanym programem konserwatorskim.

Ocena stanu podłoża gruntowego – nie dotyczy – przedmiotowe roboty mają charakter remontowy i odtwórczy i nie przewiduje się zmiany obciążeń istniejących fundamentów.

## **2. Geotechniczne warunki i sposób posadowienia obiektu budowlanego oraz sposób zabezpieczenia przed wpływami eksploatacji górniczej**

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

## **3. Dokumentacja geologiczno- inżynierska**

Nie dotyczy.

## **4. Rozwiązania konstrukcyjno- materiałowe wewnętrznych i zewnętrznych przegród budowlanych**

### **4.1 Podstawowe rozwiązania materiałowe i zakres robót do wykonania**

**Pokrycie dachowe** – całość pokrycia do wymiany (dachówka, gąsior, obróbki, sposób mocowania – dopasowane do nowych elementów, montaż folii wiatroszczelnej); Zastosować należy ceramiczną dachówkę karpiówkę w kolorze ceglany wraz ze wszystkimi elementami systemowymi.

**Elementy więźby dachowej** – elementy silnie zawilgocone - uszkodzone (zbutwiały) lub porażone korozją biologiczną usunąć i zastąpić nowymi o tych samych przekrojach. Wszystkie elementy drewniane zabezpieczyć poprzez impregnację środkiem ogniochronnym, owado i grzybobójczym.

Zaleca się stosować preparaty przeznaczone do stosowania na obiektach zabytkowych, zgodnie z ich kartami technicznymi. Elementy osłabione przez działanie insektów lub pleśni wzmocnić odpowiednimi preparatami do wzmacniania drewna, poprzez smarowanie, iniekcje lub moczenie, zgodnie z kartami technicznymi.

W razie konieczności uzupełnić ubytki preparatami na bazie żywic poliuretanowych,

---

bądź w przypadku prac nieuzasadnionych ekonomicznie – wymienić na nowe lub wzmocnić konstrukcję.

**Podbitka dachu** – po demontażu istniejącej podbitki wykonać nową podbitkę dachu, na podstawie istniejącego wzoru, odtworzeniowo, z drewna budowlanego, zaimpregnowanego. Docelowo scalić kolorystycznie farbą do drewna z przeznaczeniem zastosowania zewnętrznego w kolorze palisander.

**Rynny, rury spustowe** - w miejsce istniejących zniszczonych rynien i rur spustowych montaż nowych rynien i rur spustowych wykonanych z blachy tytanowo - cynkowej, średnicy Ø100mm i Ø125 mm. Rynny montować z minimum 0,5 % spadkiem, na hakach o rozstawie, zgodnym z instrukcją producenta. Rury spustowe mocować do ścian uchwytyami rozstawionymi w odstępach nie większych niż 2,0 m. Uchwyty powinny być mocowane w sposób trwały przez wbicie trzpienia w spoiny muru.

**Obróbki blacharskie** – wykonać z blachy ocynkowanej powlekanej gr. 0,7 mm

**Wyłazy dachowe** – drewniane typowe o wymiarach zgodnie z rzutem dachu

**Kominy** - istniejące kominy ponad dachem przemurować w cegle klinkierowej pełnej, analogicznej do koloru cegły elewacyjnej, odtworzyć ceglane gzymsy wieńczące na wzór istniejących.

U podstawy kominów wykonać wgłębny cokół pod obróbki blacharskie.

Wykonać szlamowanie kominów oraz wymianę drzwiczek wyciorowych.

Wykonać skucie istniejących tynków wszystkich kominów i wykonać nowe tynki kominów w poziomie poddasza – tynk cementowo – wapienny malowany farbą emulsyjną.

**Kominki wentylacyjne** - wykonać w konstrukcji metalowej, wyprowadzone ponad dach zgodnie z obowiązującymi przepisami z zastosowaniem rur o średnicy nie mniejszej niż rura kanalizacyjna.

**Ławy kominiarskie, płotki śniegowe** – wykonać jako systemowe, stalowe

## **Lukarna**

Naprawa ścianek lukarn w południowej elewacji szczytowej – w razie konieczności przemurowanie odsłoniętych partii ceglanych ścian, oczyszczenie z nawarstwień atmosferycznych i ewentualnych nalotów biologicznych, przespoinowanie muru.

Ceglane ściany – oczyścić z nawarstwień metodą mechaniczną oraz chemiczną, wykorzystując pasty przeznaczone do tego typu prac przy obiektach zabytkowych – usuwające silne zanieczyszczenia, jak sadzę, pyły, brud przemysłowy.

W razie konieczności wykonać scalenie laserunkowe gotowymi preparatami.

Po wykonaniu czyszczenia uzupełnić spoinowanie zaprawą trasową, zgodnie z kolorystyką. Cel - zachowanie oryginalnej substancji bez uszkodzenia czerepu cegły. Uszkodzone kształtki ceramiczne ściany wykuć i zamurować w ich miejsce identyczne, na zaprawie trasowej. Drobne ubytki cegły uzupełnić gotowymi zaprawami renowacyjnymi o identycznym wyglądzie i właściwościach.



---

Sprawdzić stan techniczny drewnianej konstrukcji lukarn w trakcie, wykonać ewentualne wzmocnienie lub w razie konieczności wymianę zniszczonych elementów konstrukcyjnych, wykonać scalenie kolorystyczne. Wykonać hydrofobizację.

### **Okładzina drewniana szczytów**

W trakcie wykonywania robót dokonać ostatecznej oceny stanu technicznego drewnianych listew licujących zwieńczenie szczytu ryzalitu. Należy dążyć do zachowania oryginalnego licowania.

W przypadku stwierdzenia złego stanu technicznego drewniane listwy należy poddać zabiegom renowacyjnym, dezynfekcyjnym i wzmacniającym.

Elementy uszkodzone – wypróchniałe, które uległy korozji biologicznej i nie posiadające odpowiednich parametrów, należy wymienić na zasadzie odtworzeniowej.

Wszystkie nowe elementy wykonać z drewna budowlanego, przesuszonego, zabezpieczonego wcześniej odpowiednimi środkami biochronnymi, np. preparatem zabezpieczającym przed insektami i grzybami. Zaleca się zastosowanie produktów jednego producenta (ze względu na ich wzajemną kompatybilność).

Należy pamiętać o każdorazowej dokładnej impregnacji połączeń i nacięć ciesielskich.

Wykonać czyszczenie metodą mechaniczną z użyciem ścierniwa Garni.

Wzmocnienie uszkodzonych (zbutwiałych) elementów drewnianych wykonać przez zastosowanie preparatów do wzmacniania drewna, np. poliuretanowego preparatu do wzmacniania drewna.

W przypadku stwierdzenia skorodowania elementu przez owady - techniczne szkodniki drewna szczotkami, następnie zastosować odpowiedni środek zwalczający owady lub grzyby metodą natrysku lub smarowania. Zaleca się zastosowanie metody chemicznej dezynsekcji. Drobne ubytki uzupełnić metodą flekowania, poddając nowy element impregnacji jak całość konstrukcji.

Scalenie kolorystyczne - zastosowanie farby zewnętrznego stosowana do drewna w kolorze palisander.

### **UWAGA :**

Należy dokonać impregnacji wszystkich elementów więźby dachowej środkiem ogniochronnym, owadobójczym i grzybobójczym.

Przy realizacji remontu należy stosować preparaty przeznaczone do renowacji zabytkowych obiektów, zgodnie z ich karatami technicznymi.

Po wykonanym remoncie dachu zaleca się wykonanie zbiorczych anten telewizyjnych.

## **4.2. Opis rozbiórek**

**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 do projektu architektoniczno- budowlanego.

**5. Podstawowe parametry technologiczne oraz współzależności urządzeń i wyposażenia związanego z przeznaczeniem obiektu i jego rozwiązaniami budowlanymi**

Nie dotyczy.

**6. Rozwiązania budowlane i techniczno– instalacyjne, nawiązujące do warunków terenu występujące wzdłuż trasy obiektu**

Nie dotyczy.

**7. Rozwiązania niezbędnych elementów wyposażenia budowlano- instalacyjnego w szczególności instalacji i urządzeń budowlanych. Sposób powiązania instalacji i urządzeń budowlanych obiektu budowlanego z sieciami zewnętrznymi. Rozwiązania i sposób funkcjonowania zasadniczych urządzeń instalacji technicznych.**

Przedmiotowy budynek wyposażony jest w instalację elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną i c.o.. Budynek podłączony jest do sieci ciepłowniczej. 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.  
Projekt techniczny instalacji odgromowej wg odrębnego tomu opracowania.

**8. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej**

Przeznaczenie budynku – budynek mieszkalny wielorodzinny  
Grupa wysokości: niski N, dwukondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, całkowicie podpiwniczony.  
Powierzchnia użytkowa łączna: 671,10 m<sup>2</sup>  
Kategoria zagrożenia ludzi – ZLIV  
Odporność pożarowa budynku – przyjęto klasę odporności pożarowej „D”.

**9. Charakterystyka energetyczna budynku**

Nie dotyczy - poza zakresem opracowania

---

## 10. Uwagi końcowe

- 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
- wszystkie części projektu budowlanego (tj. architektoniczno – budowlany, projekt zagospodarowania terenu oraz projekt techniczny) należy rozpatrywać łącznie – w razie rozbieżności w zapisach projektu należy je wyjaśnić przed przystąpieniem do wykonywania robót
- kupować materiały posiadające certyfikat na znak bezpieczeństwa. Materiały nie wymagające tego certyfikatu muszą posiadać aprobaty techniczne, deklarację zgodności z pn, lub deklarację jakości.
- **Zgodnie z obowiązującymi przepisami należy aktualizować projekt techniczny i udostępniać go na każde żądanie PINB**

---

## **III. CZĘŚĆ RYSUNKOWA**