



PROBUD – Usługi Budowlane
Piotr Gontarz
ul. Widok 10/2
23-400 Bilgoraj

tel. 607 366 583
e-mail: gontarzt@wp.pl
NIP: 918-160-25-80
REGON: 060038800

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

Obiekt: Budynek mieszkalny wielorodzinny

Kod CPV: 45211340-4 Budynki mieszkalne wielorodzinne

Kategoria obiektu: XIII

Branża: Budowlana

Temat: Projekt architektoniczno-budowlany remontu balkonów budynku mieszkalnego wielorodzinnego

Lokalizacja: Działka nr ewid. 17 obr. 23

ul. 1-go Maja 43

Grodzisk Mazowiecki

Powiat Grodzisk Mazowiecki

Inwestor: Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Grodzisku Mazowieckim

ul. Kościuszki 32A

05-825 Grodzisk Mazowiecki

Data opracowania: październik 2023 r.

TOM PAB

Projektował:

inż. Piotr Gontarz
upr. bud. nr LUB/0079/ZOOK/09

Spis zawartości opracowania

Lp.	Element opracowania	Skala	Nr strony / rysunku
	<i>Część opisowa</i>		
1.	Strona tytułowa		1
2.	Spis zawartości opracowania		2
3.	Oświadczenie do projektu, uprawnienia budowlane, zaświadczenie o przynależności do Izby Inżynierów Budownictwa		3a-3c
4.	Opis techniczny do projektu architektoniczno-budowlanego		4
	<i>Część rysunkowa</i>		
5.	Plan sytuacyjny	skala 1:500	13 / PS
6.	Rzut balkonów – inwentaryzacja	skala 1:20	14 / 1
7.	Szczegóły elementów balkonu	skala 1:20	15 / 2
8.	Balustrada balkonowa – alternatywa	skala 1:20	16 / 3
	<i>Załączniki</i>		
9.	Zestawienie stali kształtowej		17

OŚWIADCZENIE

Projekt architektoniczno-budowlany:

Obiekt: Budynek mieszkalny wielorodzinny

Kod CPV: 45211340-4 Budynki mieszkalne wielorodzinne

Kategoria obiektu: XIII

Temat: Projekt architektoniczno-budowlany remontu balkonów budynku mieszkalnego wielorodzinnego

Lokalizacja: Działka nr ewid. 17 obr. 23

ul. 1-go Maja 43

Grodzisk Mazowiecki, Powiat Grodzisk Mazowiecki

Inwestor: Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Grodzisku Mazowieckim

ul. Kościuszki 32A, 05-825 Grodzisk Mazowiecki

jest sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (*Prawo Budowlane* – art. 34 ust. 3d pkt 3) i kompletny w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo Budowlane* (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Oświadczam, że projekt budowlany dla tego zadania inwestycyjnego został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej i jest kompletny z punktu widzenia, któremu ma służyć.

PROJEKTANCI		
Imię i nazwisko	Numer uprawnień	Piecątka i podpis
Projektował: inż. Piotr Gontarz	LUB/0079/ZOOK/09	

Opis techniczny

do projektu architektoniczno-budowlanego remontu balkonów budynku mieszkalnego wielorodzinnego

1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego, dane ogólne

1.1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego

Obiekt budowlany: Budynek mieszkalny wielorodzinny.

Kategoria obiektu: XIII.

1.2. Podstawa opracowania

Podstawę opracowania stanowią:

- Zlecenie inwestora i uzgodnienia z inwestorem,
- Mapa zasadnicza,
- Inwentaryzacja budowlana, wizja lokalna i oględziny, dokumentacja fotograficzna,
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz.U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w *sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (Dz.U. z 2020 r., poz. 1609),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w *sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia* (Dz.U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1126),
- Warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych,
- Obowiązujące normy oraz literatura fachowa.

1.3. Zakres opracowania

Zakres opracowania obejmuje wykonanie projektu architektoniczno-budowlanego remontu balkonów budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

1.4. Cel opracowania

Celem opracowania jest sporządzenie dokumentacji technicznej stanowiącej podstawę realizacji przedmiotowego zakresu robót.

Niniejsza dokumentacja stanowić będzie również podstawę opracowania specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, przedmiarów robót i kosztorysów inwestorskich.

1.5. Opis stanu istniejącego

Budynek mieszkalny wielorodzinny, dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym, niski, wykonany w technologii tradycyjnej.

Ławy fundamentowe z cegły i kamienia.

Ściany fundamentowe z cegły ceramicznej pełnej.

Ściany zewnętrzne nadziemia gr. ~ 47 cm z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej.

Ściany wewnętrzne nadziemia gr. ~29 cm z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej.

Stropy belkowe wykonane w konstrukcji drewnianej, ze ślepym pułapem. Strop ostatniej kondygnacji obciążony dodatkowo więźbą dachową.

Schody wewnętrzne drewniane, dwubiegowe, policzkowe.

Konstrukcja dachu tradycyjna drewniana.

Pokrycie z papy termozgrzewalnej na pełnym deskowaniu.

Rynny, rury spustowe oraz obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej.

Kominy murowane z cegły ceramicznej pełnej.

Ścianki działowe z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej, w części lokali mieszkalnych ścianki z płyt drewnopochodnych oraz z płyt gipsowo-kartonowych.

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne.

Malowanie wykonane farbą emulsyjną oraz olejną.

Posadzki z płytek terakotowych, desek, paneli podłogowych, wykładziny PCV oraz wykładziny dywanowej. Posadzki zróżnicowane dla każdego lokalu mieszkalnego.

Stolarka okienna z PCV. Stolarka drzwiowa zewnętrzna i wewnętrzna drewniana.

Budynek wyposażony w instalację: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną.

1.6. Ocena stanu technicznego balkonów

Istniejące płyty balkonowe znajdują się w na tyle złym stanie technicznym, że ich ograniczony w swoim zakresie remont nie podniesie wartości technicznej tego elementu.

Płyty balkonowe wykazują ślady stałego zawilgocenia i przemarzania, które degradująco wpływają na strukturę materiału, z którego płyta jest wykonana (cegła ceramiczna). Krawędzie płyt są nierówne, wyszczerbione, z licznymi ubytkami wylewki cementowej.

Elementy konstrukcyjne balkonów, jakimi są wspornikowo osadzone belki stalowe walcowane ½ dwuteownika, wykazują ślady korozji. Nie są zabezpieczone powłoką ochronną.



Zdjęcie nr 1: Widok elewacji frontowej



Zdjęcie nr 2: Widok balkonu, widoczne uszkodzenia płyty balkonowej, ślady zawilgocenia i przemarzania oraz korozja konstrukcyjnych elementów stalowych



Zdjęcie nr 3: Widok balkonu, widoczne uszkodzenia płyty balkonowej, ślady zawilgocenia i przemarzania oraz korozja konstrukcyjnych elementów stalowych



Zdjęcie nr 4: Widok balkonu, widoczne uszkodzenia płyty balkonowej, ślady zawilgocenia i przemarzania oraz korozja konstrukcyjnych elementów stalowych

2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego

2.1. Sposób użytkowania obiektu budowlanego

Sposób użytkowania w stanie aktualnym, bez zmian. Na parterze i piętrze znajdują się lokale mieszkalne komunalne.

2.2. Program użytkowy obiektu budowlanego

Program użytkowy w stanie aktualnym, bez zmian.

3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego, a także sposób jego dostosowania do warunków wynikających z wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów

3.1. Układ przestrzenny

Układ przestrzenny pozostaje w stanie aktualnym, bez zmian.

3.2. Forma architektoniczna

Forma architektoniczna pozostaje w stanie aktualnym. Budynek mieszkalny wielorodzinny, dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym, niski.

3.3. Dostosowanie do warunków wynikających z wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów

Projektowany zakres robót nie wpływa na zmianę uwarunkowań urbanistycznych. Nie wymaga również pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów administracji publicznej.

4. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego

Parametry powierzchniowe i kubaturowe obiektu pozostają w stanie aktualnym.

5. Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektu budowlanego, układ konstrukcyjny obiektu budowlanego, założenia do obliczeń

Projektowany zakres robót nie zmienia charakterystyki oddziaływania na elementy konstrukcyjne budynku, nie zmienia również warunków posadowienia.

6. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej przez osoby niepełnosprawne

Nie dotyczy.

7. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie

7.1. Zapotrzebowanie i jakość wody oraz ilość, jakość i sposób odprowadzania ścieków oraz wód opadowych

Zużycie wody wynika z potrzeb higieniczno-sanitarnych i bytowych. Pokrywane jest wodą dostarczaną z wodociągu miejskiego.

Ścieki odprowadzane są do sieci kanalizacji sanitarnej.

Wody opadowe odprowadzane są powierzchniowo na teren przylegający do budynku. Odprowadzenie wód opadowych systemem odwodnienia dachu (rynny i rury spustowe).

7.2. Emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się

Emisja zanieczyszczeń gazowych pochodzi z indywidualnych źródeł ciepła, jakimi są piece na paliwo stałe, znajdujące się w każdym lokalu mieszkalnym. Remont źródeł ciepła nie jest przedmiotem niniejszego projektu budowlanego.

7.3. Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów

Odpady stałe, mające charakter odpadów komunalnych, gromadzone są w kontenerach na śmieci i wywożone na wysypisko śmieci. Gromadzenie odpadów z uwzględnieniem wymagań ich segregacji.

7.4. 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 występuje.

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

Nie występuje.

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

Nie dotyczy. Projektowany zakres robót nie wpływa na zmianą źródła ciepła.

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

Nie dotyczy.

10. Informacja o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem

10.1. Remont balkonów

10.1.1. Wyszczególnienie podstawowych robót rozbiórkowych i przygotowawczych:

- Zabezpieczenie drzwi balkonowych z PCV folią na czas wykonywania robót remontowych,
- Demontaż stalowych balustrad balkonowych,
- Rozbiórka płyt balkonowych wraz z warstwami wykończeniowymi,
- Oczyszczenie i usunięcie śladów korozji z belek stalowych walcowanych osadzonych wspornikowo,
- Odwiezienie materiałów z rozbiórki na miejsce uzgodnione z inwestorem,
- Ustawienie rusztowań i wydzielenie stref bezpiecznych na czas wykonania robót.

10.1.2. Roboty remontowe

Konstrukcja balkonów Dodatkowe stalowe wsporniki konstrukcyjne pod płytę balkonową oraz belka czołowa wykonane z kształtowników stalowych zimnogiętych $\square 120 \times 60 \times 4$ mm. Układ

wsporników i belki czołowej zaprojektowano w linii istniejącej balustrady, której wymiary ustalono podczas inwentaryzacji.

Zakłada się, że dodatkowe wsporniki i belka czołowa – ich górna płaszczyzna – znajdować się będą w poziomie istniejących, osadzonych wspornikowo belek stalowych. Projektowane wsporniki znajdować się będą na zewnątrz belek istniejących, których wysięg skorygowany będzie w odniesieniu do belki czołowej (belki zostaną skrócone w przypadku kolizji z belką czołową).

Elementy podparcia wsporników wykonane z kształtowników stalowych zimnogiętych: zastrzał $\square 120 \times 60 \times 4$ mm, profil przyścienny $\square 60 \times 60 \times 4$ mm.

Uchwyty wykonane z kątownika nierównoramiennego walcowanego L100x65x7 mm, mocowane do ściany za pomocą kotew wklejanych M12 (4 kotwy/wspornik). Wysoce wytrzymały pręt kotwy do kotwienia w betonie i murze przy użyciu patronów oraz iniekcyjnej żywicy hybrydowej/epoksydowej (stal węglowa 5.8).

Ruszt podpierający płytę balkonową wykonany z kształtowników stalowych zimnogiętych $\square 120 \times 30 \times 3$ mm. Belka przyścienna mocowana do ściany za pomocą kotew wklejanych M12 (5 kotew/belkę). Rygle poprzeczne przyspawane do belki czołowej i belki przyściennej.

Dodatkowym elementem stabilizującym położenie projektowanych wsporników stalowych są odciągi kotwione w ścianie. Uchwyty odciągów wykonane z blachy walcowanej gr. 8 mm. Odciągi wykonane z lin stalowych typu WS $\varnothing 12$ mm. Połączenie lin z uchwytami z zastosowaniem szekli prostej typu A.

Marka kotwiąca w ścianie wykonana z blachy walcowanej gr. 8 mm, mocowana do ściany za pomocą kotew wklejanych M12 (4 kotwy/markę). Wysoce wytrzymały pręt kotwy do kotwienia w betonie i murze przy użyciu patronów oraz iniekcyjnej żywicy hybrydowej/epoksydowej (stal węglowa 5.8).

Stal S235. Elektrody ER 1.46.

Elementy stalowe zabezpieczyć antykorozyjnie wg następujących założeń:

- oczyszczenie powierzchni elementu do 2 stopnia czystości,
- jednokrotne malowanie farbą do gruntowania przeciwrdezenną miniową 60%,
- dwukrotne malowanie farbą poliwinylową nawierzchniową.

Balustrada balkonów istniejąca przeznaczona jest do remontu. Balustradę po demontażu należy oczyścić i pomalować dwukrotnie farbą olejną na podkładzie przeciwrdezennym.

Ponieważ balustrada w stanie obecnym jest za niska, należy ją dostosować do wymaganej wysokości 1,10 m. Przewidziano dospawanie do dolnej części słupków nowej podstawy z kształtowników $\square 30 \times 30 \times 3$ mm. Odcinek pionowy długości ~30 cm, dwustronne zastrzały długości ~10-12 cm.

Linie istniejącej balustrady wpisano w układ projektowanych wsporników i belki czołowej.

Płyta balkonowa wykonana z desek tarasowych kompozytowych gr. min. 23 mm. Na potrzeby niniejszego projektu przyjęto wymiary przekroju deski 150x25 mm. Deski obustronnie ryflowane. Zaślepki do desek systemowe.

Kolor deski należy ustalić z Inwestorem. Na potrzeby niniejszego projektu przyjęto kolor antracytowy.

10.1.3. Balustrada stalowa – wariant alternatywny

Istniejąca balustrada balkonowa jest za niska w odniesieniu do wymagań technicznych. Jeżeli Inwestor podejmie decyzję o wykonaniu w ramach remontu nowej balustrady, wykonać ją można wg poniższego opisu.

Balustrada balkonów Pionowe słupki balustrady oraz pochwyty z kształtowników stalowych zimmogiętych prostokątnych $\square 40 \times 30 \times 3$ mm. Przęsła balustrady z płaskowników stalowych: poziome rygle o wym. 30x8 mm, pionowe szczeliny o wym. 25x5 mm.

Słupki balustrady mocowane do projektowanych wsporników i belki czołowej.

Stal S235. Elektrody ER 1.46.

Elementy stalowe zabezpieczyć antykorozyjnie wg następujących założeń:

- oczyszczenie powierzchni elementu do 2 stopnia czystości,
- jednokrotne malowanie farbą do gruntowania przeciwrdzewną miniową 60%,
- dwukrotne malowanie farbą olejną nawierzchniową.

10.2. *Dane instalacyjne*

Nie dotyczy.

10.3. *Właściwości cieplne przegród budowlanych*

Parametry izolacyjności cieplnej przegród budowlanych przyjęto w stanie istniejącym.

11. **Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej**

Projektowany zakres robót nie wymaga uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.

UWAGA!

1. Wszystkie roboty wykonać zgodnie z obowiązującymi normami oraz wiedzą i sztuką budowlaną.
2. Roboty budowlane mogą być prowadzone jedynie pod kierunkiem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.

3. Przy realizacji obiektu powinny być zastosowane materiały dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie, za które uznaje się, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, wyroby posiadające:
- certyfikat na znak bezpieczeństwa,
 - deklarację zgodności lub certyfikat zgodności z obowiązującą normą,
 - aprobatę techniczną w przypadku wyrobów, dla których nie ustanowiono obowiązującej normy.

Opracował: