

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO BUDOWLANY

REMONTU ELEWACJI ORAZ PRZEBUDOWY BALKONÓW BALKONÓW NA ELEWACJI TYLNEJ BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO



OBIEKT:
KATEGORIA BUDYNKU:
ADRES:

BUDYNEK WIELORODZINNY
XIII
58-100 ŚWIDNICA, MIKOŁAJA KOPERNIKA 40
działka nr 975, Obr. Fabryczna
WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA
ul. Mikołaja Kopernika 40,
58-100 Świdnica

INWESTOR:

AUTOR OPRACOWANIA: **mgr inż. arch. MARIAN DROŃ**

ARCHITEKTURA PROJEKTANT:

mgr inż. arch. Marian Droń

upr. arch. 2700/94

20 CZERWCA 2025

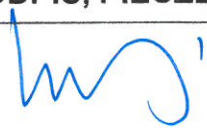
2. SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

TECZKA 1	PROJEKT ARCHITEKTONICZNO BUDOWLANY	NUMER STRONY	NR RYS.
	1. STRONA TYTUŁOWA	1	
	2. SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA	2	
	OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA	3	
	3. CZĘŚĆ FORMALNO – PRAWNA	4	
	ZAŚW. Z DOLNOŚLĄSKIEJ OKRĘGOWEJ IZBY INZ. BUDOW. – MARIAN DROŃ	5	
	UPRAWNIENIA PROJEKTOWE ARCHITEKTURA – MARIAN DROŃ	6	
	4. CZĘŚĆ OPISOWA	7	
	OPIS TECHNICZNY	8-12	
	5. CZĘŚĆ INWENTARYZACYJNA I PROJEKTOWA	13	
	ZAGOSPODAROWANIE TERENU	14	1
	ELEWACJE FRONTOWA I TYLNA - INWENTARYZACJA	15	2
	ELEWACJA FRONTOWA - INWENTARYZACJA	16	3
	ELEWACJA TYLNA - INWENTARYZACJA	17	4
	ELEWACJE BOCZNE - INWENTARYZACJA	18	5
	ELEWACJA FRONTOWA - PROJEKT	19	6
	ELEWACJA TYLNA - PROJEKT	20	7
	ELEWACJE BOCZNE - PROJEKT	21	8
	SZCZEGÓŁ BALKONÓW - PROJEKT	22	9
	SZCZEGÓŁ DOCIEPLENIA STOLARKI - PROJEKT	23	10
	SZCZEGÓŁ DOCIEPLENIA ŚCIAN - PROJEKT	24	11
	ZAŁĄCZNIK DO PROJEKTU BUDOWLANEGO	25	
	INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA	26-28	
	EKSPERTYZA TECHNICZNA – OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU	29-34	

Całość opracowania zawiera 34 ponumerowanych stron opisu technicznego, w tym 11 arkuszy rysunkowych inwentaryzacji i projektu budowlanego kolorystyki.

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA

Zgodnie z wymogami Art.34, ust.3d, pkt 3 PRAWA BUDOWLANEGO, USTAWA z dnia 7 lipca 1994 zpz - Prawo budowlane (Dz.U.2021.2351) oświadczam, że projekt architektoniczno – budowlany Remontu elewacji wraz z przebudową balkonów na elewacji tylnej budynku mieszkalnego w Świdnicy przy ulicy Mikołaja Kopernika 40, na działce nr 975 obr. Fabryczna został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej

ARCHITEKTURA PROJEKTANT :	PODPIS, PIECZĘĆ :
mgr inż. arch. Marian Droń	
upr. arch. 2700/94	

3. CZĘŚĆ FORMALNO - PRAWNA



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dolnośląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Dolnośląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Marian Kazimierz Droń

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej I w zakresie posiadanych uprawnień nr **2700/94**, jest wpisany na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **DS-0165**.

Członek czynny od: 01-02-2002 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 20-12-2024 r. Wrocław.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2025 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Anna Kościuk, Przewodnicząca Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

DS-0165-63F7-F32C-4114-BC86

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

Za zgodność
z oryginałem

URZĄD WOJEWÓDZKI
W JELENIEJ GÓRZE
WYDZIAŁ GOSPODARSKI PODSTRAŻENIEJ
50-500 JELENIA GÓRA

Monika Łejme
KIEROWNIKA ODDZIAŁU
Architektury i Zakładowego

Jelenia Góra, 1994- listopad - 23

Nr: 2700/94

DECYZJA
O STWIERDZENIU PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO
do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

Na podstawie §4 ust.1 i 2, §7 i § 13 ust.1 pkt.1 - rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U.Nr 8, poz. 46 z p.zm) stwierdza się, że Pan

Marian Kazimierz Dron

magister inżynier architekt

urodzony dnia 21 lutego 1964r. w Jeleniej Górze

posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnej funkcji projektanta
w specjalności architektonicznej

Pan Marian Kazimierz Dron jest upoważniony do :

- 1) sporządzania projektów w zakresie rozwiązań:
 - a) architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych,
 - b) konstrukcyjno-budowlanych w zakresie obiektów budowlanych o powszechnie znanych rozwiązaniach konstrukcyjnych i schematach technicznych, z wyłączeniem konstrukcji fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych,
- 2) kierowania, nadzorowania i kontrolowania technicznego budowy, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego obiektów budowlanych w budownictwie jednorodzinnym, zagrodowym oraz innych budynków o kubaturze do 1000m³ - z wyłączeniem konstrukcji fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych.

Otrzymuje:
Pan Marian Dron
Piechowice, ul. Kościuszki 7/17



1. JELONIA GÓRA
DIREKTOR WYDZIAŁU
Architekt Wojevodzki

Marian Dron



Za zgodność
z oryginałem

4. CZĘŚĆ OPISOWA

OPIS TECHNICZNY

DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO BUDOWLANEGO BUDOWY REMONTU ELEWACJI ORAZ PRZEBUDOWY BALKONÓW NA ELEWACJI TYLNEJ BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO

1. DANE EWIDENCYJNE

- 1.1 OBIEKT: BUDYNEK MIESZKALNY - WIELORODZINNY
1.2 ADRES: 58-100 ŚWIDNICA, ul. MIKOŁAJA KOPERNIKA 40
DZIAŁKA 975, OBR. FABRYCZNA
- 1.3 INWESTOR: WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA ,
UL. MIKOŁAJA KOPERNIKA 40, 58-100 ŚWIDNICA
- 1.4 FAZA DOKUMENTACJI: PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY
- 1.5 PROJEKTANT: mgr inż. arch. Marian Droń
- 1.6 AUTORZY OPRACOWANIA:
- ARCHITEKTURA: mgr inż. arch. Marian Droń
mgr inż. arch. Bartosz Kędzierski

1. PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA OPRACOWANIA

Niniejsze opracowanie zostało wykonane na podstawie:

- a) Mapy sytuacyjno wysokościowej w skali 1:500 wydanej przez Państwowe Biuro Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Świdnicy,
- b) Uzgodnienia z Inwestorem zakresu i formy planowanych prac budowlanych.

Uwzględniono obowiązujące przepisy prawne oraz techniczno – budowlane, w tym między innymi:

1. Ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (jednolity tekst Dz.U. Nr 156 z 2006 roku póź. 1118),
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, póź. 1133),
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, póź. 690),
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 kwietnia 2004 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 109, póź. 1156),
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów i terenów (Dz. U. Nr 80, póź. 563),
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 roku w sprawie zakresu, trybu i zasad uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. Nr 121, póź. 1137),
7. PN-ISO 9836 Właściwości użytkowe w budownictwie. [8] Ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 roku O wyrobach budowlanych (Dz.U.Nr 92 z 2004 r. poz.881).

1. ZAKRES OPRACOWANIA

Zakresem opracowania objęty jest projekt architektoniczno – budowlany remontu elewacji wraz z przebudową balkonów części budynku mieszkalnego wielorodzinnego należącego do Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Mikołaja Kopernika nr 40 w Świdnicy.

2. ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA

Dom mieszkalny wielorodzinny.

3. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OBIEKTU BUDOWLANEGO:

3.1	Powierzchnia zabudowy budynku wspólnota nr 36	m ²	187,50
3.2	Powierzchnia elewacji wspólnota nr 36	m ²	704,00
3.3	Kubatura budynku wspólnota nr 36	m ³	3085,00
3.4	Wysokość budynku:	m	16,50
3.5	Powierzchnia zabudowy całości obiektu	m ²	521,00
3.6	Kubatura całości budynku	m ³	8596,00

4. FORMA ARCHITEKTONICZNA

- a) Bryła budynku: zwarta o rzucie poziomym w kształcie prostokąta. Budynek pięciokondygnacyjny, podpiwniczony bez poddasza użytkowego,
- b) Dach: mieszany płaski jednospadowy – o kącie nachylenia 3%.
- c) Stolarka drzwiowa zewnętrzna: całość stolarki podczas oststniego remontu elewacji została wymieniona na aluminiową w kolorze brązowym,
- d) Stolarka okienna na wszystkich elewacjach: PCV,
- e) Obróbki blacharskie rynny i rury spustowe - z blachy stalowej powlekanej 0,55 mm w kolorze naturalnym,
- f) Elewacje budynku: proste, wykończone cienkowarstwowym tynkiem mineralnym w kolorze szarym. Elewacje nie posiadają zdobienia w postaci gzymsów, obramień okiennych oraz attyk.

5. OPIS BUDYNKU

Budynek wzniesiono w latach siedemdziesiątych XX wieku jako budynek mieszkalny wielorodzinny. Wybudowano go w technologii wielkiej płyty z elewacjami płaskimi pozbawionymi elementów dekoracyjnych. Na elewacji tylnej wbudowano balkony na kondygnacjach od drugiej do czwartej. W późniejszym okresie dobudowano balkony na kondygnacji parteru. Budynek znajduje się na terenie płaskim, pozbawionym uskoków. Powyższe opracowanie dotyczy części budynku (1/3) wchodzącej w całość budynku. Dla pozostałych części budynku opracowano identyczne dokumentacje, z uwagi na plany remontowe wszystkich trzech wspólnot.





Widok na elewacje wewnętrzne budynku.

6. ANALIZA ZGODNOŚCI PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI Z DECYZJĄ O WARUNKACH ZABUDOWY.

Zgodnie z zapisami **Uchwały Rady Miejskiej w Świdnicy nr XXVII/320/13** z dnia 7 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla obszaru Świdnicy - Zarzecze I**

Przeznaczenie:

§ 58. 1. Dla terenów **15.MW**, **11.MW**, **13.MW**, **14.MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi towarzyszące,
 - b) zabudowa garażowa ,

c) zabudowa uzbrojenia technicznego,

Brak zmian w zakresie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przetrzennego.

7. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Planowany zakres inwestycji swoim oddziaływaniem ze względu na rodzaj i zakres projektowanych prac obejmuje działkę **975**, obręb **0003 Fabryczna**.

Obszar oddziaływania obiektu w myśl §13a Rozporządzenia ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego obejmuje działki wskazane, jako teren inwestycji. Zasięg obszaru oddziaływania zgodny jest z art. 28 ust 2 ustawy Prawo Budowlane. Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska z rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 09.11.2004 (Dz.U.Nr 257 poz.2573)

8. OCENA TECHNICZNA OBIEKTU

Projektant oświadcza, że obiekt będący przedmiotem opracowania ze względu na usytuowanie, kubaturę, formę oraz stan zachowania elementów nadaje się do wykonania balkonów zewnętrznych zgodnie z Zarządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa „W sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 z 12.04.2002r.)

9. OPINIA TECHNICZNA O STANIE ZACHOWANIA ELEWACJI

9.1. KONSTRUKCJA ŚCIAN

Na elewacji nie stwierdzono widocznych uszkodzeń konstrukcji ścian i nadproży okiennych oraz drzwiowych. Na powierzchniach elewacji brak jest widocznych rys i spękań. Brak również jest również ubytków i uszkodzeń elewacji. Inny obraz przedstawiają jednak balkony budynku, zwłaszcza ostatnio dobudowane balkony parteru. W tym przypadku widoczne są liczne spękania i odspojenia. Na wyższych kondygnacjach część balkonów wsparto dodatkowymi stalowymi zastrzałami z powodów widocznych uszkodzeń i spękań. Stan techniczny konstrukcji murów oraz wypraw tynkarskich budynku należy uznać za bardzo dobry zaś stan istniejących balkonów za zły wymagający natychmiastowego remontu lub wymiany na nowe.

9.2. TYNKI

Tynki tła na wszystkich elewacjach stanowią tynki cementowo wapienne w kolorze szarym. Elewacja szczytowa budynku została kilka lat temu wyremontowana i docieplona styropianem, metodą lekką – moką.

9.3. STOLARKA DRZWIOWA

Całość stolarki drzwiowej podczas ostatniego remontu wymieniono na aluminiową w kolorze brązowym. Obecnie jej stan techniczny należy uznać za bardzo dobry.

9.4. STOLARKA OKIENNA

Całość stolarki okiennej wymieniono na różnicowaną jeśli chodzi o podział stolarkę PCV, której stan techniczny obecnie należy uznać za bardzo dobry.

9.5. POKRYCIE DACHOWE

Pokrycie dachu stanowi papa termozgrzewalna w stanie zadawalającym, wymagającym jednak kilku napraw i uzupełnień.

9.6. KOMINY

Wszystkie trzony kominowe murowane i otynkowane tynkiem cementowo wapiennym. Obecnie ich stan techniczny należy uznać za dobry.

9.7. OBRÓBKI BLACHARSKIE

Obróbki blacharskie rynny i rury spustowe - z blachy stalowej powlekanej 0,55 mm w kolorze naturalnym. Stan techniczny tych elementów obecnie jest dobry.

10. ZAKRES ROBÓT BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH Z BUDOWĄ BALKONÓW ZEWNĘTRZNYCH

- Remont elewacji polegać będzie na usunięciu głuchych i zmurszałych fragmentów tynku,
- Naprawa spękań na wszystkich elewacjach.
- Usunięcie istniejących balkonów. Usunięcie murowanych murków – balustrad oraz płyt balkonowych.
- Odtworzenie izolacji pionowej od strony wewnętrznej pomieszczeń piwnicznych przy użyciu mikrozapraw uszczelniających oraz poziomej metodą iniekcji grawitacyjnej w technologii RENO.
- Odtworzenie izolacji poziomej metodą iniekcji grawitacyjnej w technologii RENO.
- Montaż konstrukcji stalowej balkonów z profili stalowych zgodnie z rysunkami wykonawczymi producenta konstrukcji stalowej „PROKOSTAL” Sp. Z o.o. „Ładziński” Makłady Metalowe z Jeleniej Góry.
- Wykonanie konstrukcji stalowej balkonów zewnętrznych zgodnie z rysunkami wykonawczymi z profili stalowych.
- Docieplenie elewacji styropianem (metodą lekką mokrą) o różnym uwarstwieniu 20cm.
- Docieplenie strypodachu wełną mineralną lub styropianem.
- Wymiana pokrycia dachowego na dachu głównym.
- Wymiana stolarki okiennej wraz z oknami piwnicznymi o geometrii i podzieleniu zgodnym z częścią graficzną opracowania.
- Wymiana obróbek blacharskich oraz orynnowania i rur spustowych.
- Wykonanie nowych wypraw tynkarskich metodą lekką - mokrą.
- wykonanie nowych „nakładek” na skrzynki elektryczne i gazowe.
- Kolorystyka elewacji utrzymana w odcieniach ciepłej szarości, beżu, rozbielonych ugrów lub brązów.
- Należy uporządkować elewację budynku poprzez bezwzględne zdemontowanie elementów technicznych oraz anteny satelitarnych i kabli. Okablowanie prowadzić podtynkowo.
- Na etapie projektu przyjęto kolorystykę wg koloratora **Caparol 3D System plus:**

Tło – Marill 60 – L86 , C9 , H 74

Detal - Palazzo – L76 , C6 , H80

opracował:
mgr inż. arch. Marian Droń
upr. arch. 2700/94

mgr inż. arch. Bartosz Kędziński
Asystent projektanta

5. CZĘŚĆ INWENTARYZACYJNA I PROJEKTOWA