

Nazwa elementu projektu budowlanego	Projekt techniczny
Nazwa zamierzenia budowlanego	Remont dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego
Adres obiektu budowlanego	Plac Konstytucji 3 Maja 3, 11-200 Bartoszyce
Kategoria obiektu budowlanego	XIII
Nazwa jednostki ewidencyjnej	Jednostka ewidencyjna: 280101_1
Nazwa i numer obrębu ewidencyjnego	Obręb: 0004 m. Bartoszyce
Numer działki ewidencyjnej	Dz. nr 24/27
Identyfikator działki	280101_1.0004.24/27
Imię i nazwisko inwestora	Wspólnota Mieszkaniowa,
Adres inwestora	Plac Konstytucji 3 Maja 3, 11-200 Bartoszyce

Zakres opracowania	Pełniona funkcja projektowa	Imię i nazwisko, specjalność i numer uprawnień budowlanych	Data opracowania	Podpis
Konstrukcyjno-budowlany	Projektant	inż. Kazimierz Łysakowski Spec.: konstrukcyjno- budowlana Nr upr.: 9/76/OL	Maj 2025	

SPIS ZAWARTOŚCI

I. STRONA TYTUŁOWA.	Str. 1
II. SPIS TREŚCI.	Str. 2
III. OŚWIADCZENIE.	Str. 3
IV. CZĘŚĆ OPISOWA.	
▪ Opis do projektu technicznego .	Str. 4 – 14
▪ Kopia decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych Kopia zaświadczenia, o wpisie na listę członków izby samorządu zawodowego	Str. 19 - 21

OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 34 ust. 3d. pkt. 3 Prawa budowlanego (Dz. U. 2021, poz. 2351 z późn. zm.)
oświadczam, że projekt techniczny został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami
oraz zasadami wiedzy technicznej na dzień jego sporządzenia.

Bartoszyce, Maj 2025 r.

OPIS TECHNICZNY

DO PROJEKTU BUDOWLANEGO REMONTU DACHU BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO.

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.

Zakres niniejszego opracowania obejmuje sporządzenie projektu technicznego remontu dachu na budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy Placu Konstytucji 3 Maja 3 w Bartoszycach.

Powyższy projekt opracowany został zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

2. ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNE OBIEKTU BUDOWLANEGO.

2.1. Zastosowane schematy konstrukcyjne (statyczne).

Przedmiotem opracowania jest remont dachu wraz robotami towarzyszącymi.

- Konstrukcja dachu – krokwiowo- płatwiowa- bez zmian.

2.2. Rozwiązania konstrukcyjno-materialowe podstawowych elementów konstrukcji.

Elementy do zabezpieczenia/rozbiórki.

W celu wykonania projektowanej inwestycji należy wykonać prace rozbiórkowe oraz demontażowe i zabezpieczające:

- wykonanie zabezpieczeń wraz z wykonaniem rusztowań zewnętrznych (odpowiednio osłoniętych) wraz z zadaszeniami nad wejściami do obiektu (z zachowaniem istniejących dróg ewakuacyjnych z budynku),
- demontaż wyłazu dachowego drewnianego o wym. 40x72cm w poziomie strychu,
- demontaż stopni kominiarskich,
- demontaż rynien, rur spustowych oraz obróbek blacharskich,
- rozbiórka pokrycia dachowego – dachówki ceramicznej esówki w kolorze naturalnej czerwieni, łat, kontrłat, membrany dachowej, deskowania gr. 25 mm,
- zabezpieczenie budynku przed działaniem czynników atmosferycznych (silnymi podmuchami wiatru- przewrócenie i opadami- zawilgocenie),
- zabezpieczenie wewnętrznej instalacji elektrycznej w poziomie strychu.

Miejsce zrzucenia i gromadzenia gruzu powinno być należycie zabezpieczone. Prace rozbiórkowe w pobliżu części nieprzeznaczonych do rozbiórki należy prowadzić ostrożnie i bez użycia ciężkiego sprzętu w celu uniknięcia uszkodzenia elementów konstrukcyjnych istniejącego obiektu. Podczas prac należy zapobiegać niekontrolowanemu obciążeniu stropu, zabrania się składowania gruzu na stropach.

Uwaga! Prace rozbiórkowe i przygotowawcze muszą doprowadzić do stanu odsłonięcia wszystkich elementów drewnianych więźby dachowej celem możliwości wykonania oczyszczenia i zabezpieczenia jej impregnatem.

Dach – konstrukcja.

Ze względu na znaczne zawilgocenie deskowania oraz miejscami drewnianej konstrukcji dachu projektuje się wymianę poszczególnych, bezpowrotnie zdegradowanych elementów więźby dachowej, a także deskowania. Projektuje się wymianę poszczególnych elementów więźby dachowej na elementy o takich samych przekrojach i w takim samym rozstawie zabezpieczone wielofunkcyjnym impregnatem do ochrony drewna konstrukcyjnego do stopnia NRO oraz przed działaniem grzybów i owadów. Ze względu na brak możliwości oceny technicznej całej konstrukcji więźby dachu bez wcześniejszego demontażu pokrycia dachowego oraz deskowania nie możliwe jest wskazanie wszystkich elementów do wymiany. Tym samym należy założyć dodatkowo wymianę ok. 10 % elementów konstrukcji dachu. Po demontażu pokrycia dachowego oraz deskowania należy w obecności kierownika budowy wytypować dodatkowe elementy do wymiany. Elementy podlegające wymianie wskazano na rysunku AB-2.

W ramach inwestycji projektuj się także oczyszczenie wszystkich pozostałych elementów więźby dachowej, które nie podlegają wymianie, a także ich zaimpregnowanie środkiem grzybobójczym, środkiem przed działaniem owadów.

Drewno użyte do konstrukcji zabezpieczyć grzybo i ogniochronnie do stanu trudno zapalnego „Fobosem” lub innym środkiem o nie gorszych właściwościach po przez malowanie, kąpiel lub metodą natryskową wg instrukcji producenta środka. W miejsca zbliżenia konstrukcji drewnianej do kominów należy zastosować płyty Conlit Plus gr. 6 cm lub ewentualnie blachę stalową.

Wymiary elementów konstrukcyjnych dachu wg rysunku rzutu więźby.



Fot. 1. Widok konstrukcji więźby wraz z deskowaniem.



Fot. 2. Widok konstrukcji więźby podlegającej oczyszczeniu i zaimpregnowaniu.



Fot. 3. Konstrukcja więźby na nowym deskowaniu.



Fot. 4. Konstrukcja więźby na nowy deskowanie.



Fot. 5. Konstrukcja więźby podlegająca oczyszczeniu.

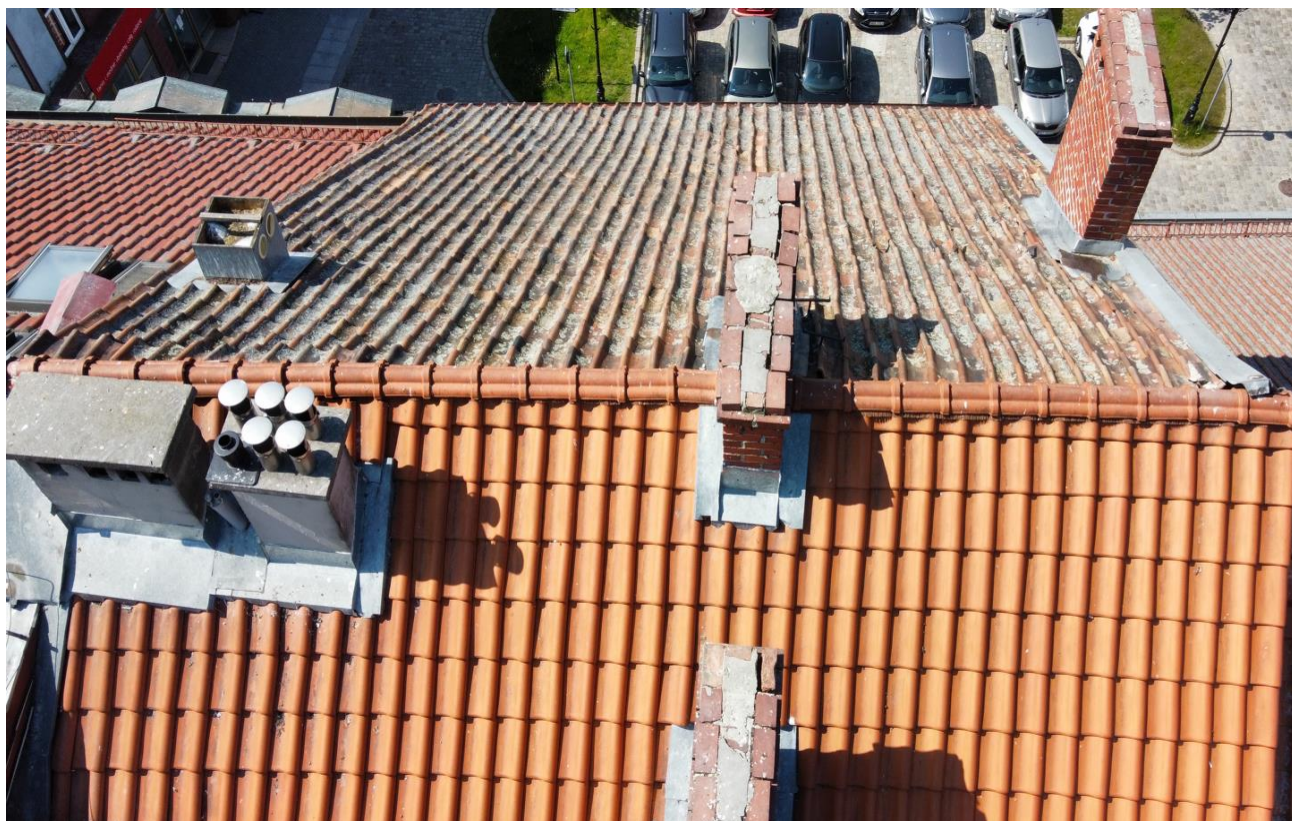
Pokrycie dachu.

Ze względu na znaczne zużycie techniczne pokrycia generujące liczne nieszczelności i zawilgocenie więźby dachowej, projektuje się wymianę całego pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej esówki w kolorze naturalnej czerwieni na nowe pokrycie z dachówki ceramicznej esówki w kolorze naturalnej czerwieni.

Pokrycie dachu zaprojektowano z dachówki ceramicznej esówki w kolorze ceglastej czerwieni, najbardziej odwzorowującej istniejącej pokrycie dachowe.

Pokrycie zdejmować odcinkami i jednocześnie na bieżąco zabezpieczać strych przed wpływami atmosferycznymi. Dach należy w całości odeskować deską gr. 25 mm.

Warstwy pokrycia dachu wskazano na rys. nr AB-3 (przekrój A-A).



Fot. nr 6. Widok połaci dachowej wraz z kominami.



Fot. nr 7. Widok nieszczelego pokrycia połaci dachowej wraz z kominami.



Fot. nr 8. Widok nieszczelnego pokrycia dachowego.

Wyłaz dachowy

Projektuje się demontaż jednego istniejącego wyłazu dachowego drewnianego o wymiarach 40x72 cm i wstawienie nowego wyłazu dachowego, przy zachowaniu wymiarów oraz materiału jak istniejący wyłaz.



Fot. 9. Istniejący wyłaza wraz ze stopniem kominiarskim przeznaczony do demontażu.

Obróbki blacharskie.

Należy wykonać obróbki blacharskie dachu oraz kominów i gzymsów. Rynny o wymiarach jak pierwotnie Ø150 mm prowadzone ze spadkiem 0,5 % wg rzutu połaci dachu. Rury spustowe Ø120 mm. Obróbki i orynnowanie wykonać z blachy tytanowo- cynkowej gr. 0,7 mm.



Fot. 12. Widok istniejących obróbek blacharskich.

Płatki przeciwśniegowe.

Na budynku wzdłuż okapów, zaprojektowano płatki przeciwśniegowe w kolorze stalowym. Płatki przeciwśniegowe długości 150 i 200 cm oraz wysokości 20 cm. Ułożenie wskazano na rysunku rzutu połaci.

Stopnie i ławy kominiarskie.

Zaprojektowano stopnie i ławy kominiarskie umożliwiające dojście do kominów od istniejącego wyłazu dachowego. Kolor stopni i ław kominiarskich w kolorze naturalnej stali.

Kominy.

Ubytki czapek kominowych uzupełnić poprzez wykonanie nowych obróbek blacharskich z blachy tytan cynk gr. 0,7 mm.

Podczas prac remontowych wskazane jest założenie na wlotach kominów siatek przeciwko ptakom.

Istniejące stalowe wywietrzaki dachowe, należy odtworzyć i wyprowadzić ponad połac dachową.



Fot. 13. Kominy z ubytkami tynku.

Instalacje.

Projektuje się wykonanie instalacji odgromowej wg opracowania branżowego.

3. EKSPERTYZA TECHNICZNA BUDYNKU.

Budynek jest obiektem wrysowanym na rzucie bryły o kształcie prostokąta z czterema kondygnacjami nadziemnymi, przykrytym dachem dwuspadowym, pokrytym dachówką ceramiczną esówką w kolorze naturalnej czerwieni. Budynek posiada wejście główne od strony południowo- zachodniej i jedno od strony północno- zachodniej.

Budynek wyposażony jest w przyłącza oraz instalacje:

Kanalizacja sanitarna	- istniejące przyłącze kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej
Sieć wodociągowa	- istniejące przyłącze wodociągowe z sieci wodociągowej
Ogrzewanie i C.W.U.	- gazowe
Elektryczne	- istniejące przyłącze elektryczne oraz wewnętrzną instalację elektryczną.

Cel ekspertyzy technicznej budynku.

Celem niniejszej ekspertyzy technicznej budynku jest określenie czy projektowana inwestycja nie spowoduje zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowników tego obiektu ani nie obniży jego przydatności do użytkowania.

Opis i ocena techniczna budynku.

Przegląd wykonano w maju 2025 roku. Podczas oględzin zastosowano następującą skalę stanu konstrukcji określającą stopień zużycia substancji budynku.

Dobry - zużycie 0-15%. Element budynku jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom norm.

Zadowolający - zużycie 16-30%. Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach i konserwacji.

Średni - zużycie 31-50%. W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.

Zły - zużycie 51-70%. W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżone klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana.

Awaryjny - 71-100%. W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu.

Element	Opis stanu elementu	Stan techniczny
Fundamenty	Nie inwentaryzowano - brak widocznych znaczących spękań ścian, świadczących o złej pracy fundamentów.	Dobry
Ściany zewnętrzne	Murowane z cegły czerwonej pełnej palonej wykończone tynkiem – widoczne niewielkie spękania i rozwarstwienia na ścianie północno- wschodniej (od podwórza).	Dobry
Ściany wewnętrzne	Ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej, otynkowane od strony wewnętrznej.	Dobry
Konstrukcja dachu	Stan techniczny konstrukcji drewnianej dachu nie wykazuje stanu zagrażającego bezpieczeństwu użytkowników, stwierdza się nieznaczne zawilgocenia poszczególnych elementów więźby dachowej i deskowania.	Dobry
Pokrycie dachu	Stan techniczny pokrycia dachowego jest zły. W czasie przeprowadzonych oględzin stwierdzono: uszkodzenia pokrycia dachówką ceramiczną, nieszczelności pokrycia, ubytki pokrycia, uszkodzenia obróbek blacharskich.	Średni
Kominy i wywietrzaki	Kominy murowane z widocznymi nieznacznymi zarysowaniami. Na dwóch kominach brak czapek kominowych	Dobry
Instalacje	Brak instalacji piorunochronnej.	-

Ocena stanu podłoża gruntowego.

Na podstawie dokonanych oględzin i badań, stwierdza się, że podłoże gruntowe pod fundamentami jest stabilne, nie występuje nadmierne osiadanie budynku wskazujące na przekroczenie I i II stanu granicznego gruntu. Przedmiotowa inwestycja nie wpłynie negatywnie na bezpieczeństwo konstrukcji istniejącego budynku.

Analiza techniczna.

Projektowana inwestycja jest nie wpłynie negatywnie na istniejącą konstrukcję.

Wnioski.

Na podstawie dokonanych oględzin i inwentaryzacji stwierdza się, że istniejący dach znajdują się w stanie zadowalającym i nie stwarza bezpośredniego zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowników obiektu i osób postronnych. Z punktu widzenia bezpieczeństwa i trwałości obiektu do grupy uszkodzeń o największym znaczeniu należy zaliczyć zużycie pokrycia dachowego.

4. ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNO-MATERIAŁOWE WEWNĘTRZNYCH I ZEWNĘTRZNYCH PRZEGRÓD BUDOWLANYCH.

Dach –Układ konstrukcyjny bez zmian.

5. ROZWIĄZANIA NIEZBEDNYCH ELEMENTÓW WYPOSAŻENIA BUDOWLANO-INSTALACYJNEGO.

Projektowane są następujące instalacje:

- instalacja odgromowa

Szczegóły wg opracowań branżowych.

6. SPOSÓB POWIĄZANIA INSTALACJI OBIEKTU BUDOWLANEGO Z SIECIAMI ZEWNĘTRZNYMI.

Bez zmian.

7. ROZWIĄZANIA I SPOSÓB FUNKCJONOWANIA ZASADNICZYCH URZĄDZEŃ INSTALACJI TECHNICZNYCH.

Wg opracowań branżowych.

8. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ.

Ze względu na zakres remontu warunki ochrony przeciwpożarowej obiektu pozostają bez zmian.

- D U P L I K A T -

Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej
Wydział Budownictwa Urbanistyki
i Architektury
w Olsztynie

Olsztyn dnia 4 sierpnia 1973 r.

Nr ewid.uprawn. 198/73/OL

U P R A W N I E N I A B U D O W L A N E

Na podstawie art.18,art.19,ust.1 pkt 3 i art.20 ust.1 ustawy z dnia 31 stycznia 1961 r.- prawo budowlane /Dz.U.Nr 7 poz.46/ oraz § 29 i § 6 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Przewodniczącego Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury z dnia 10 września 1962 r. w sprawie kwalifikacji fachowych osób wykonujących funkcje techniczne w budownictwie powszechnym /Dz.U.Nr 53,poz.266/

Ob. Ł Y S A K O W S K I K A Z I M I E R Z
 inżynier budownictwa lądowego

urodzony dnia 3 lutego 1937 r. Borzewo pow.Sierpc

o t r z y m u j e

w specjalności konstrukcyjno - inżynierskiej

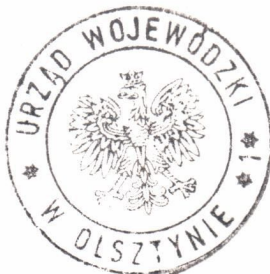
uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi na budowie obiektów budowlanych z wyjątkiem robót obejmujących skomplikowane instalacje i urządzenia sanitarne oraz instalacje i urządzenia elektryczne.

Oryginał uprawnień budowlanych podpisał Główny Architekt Województwa inż.arch.J.Borowik. Pieczęć okrągła z Godłem Państwa i napisem w otoku Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Olsztynie.

Duplikat uprawnień budowlanych wystawiono na podstawie dokumentów posiadanych w archiwum Wydziału Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie.

Olsztyn dnia 26.04.1995 r.

URZĄD WOJEWÓDZKI
w Olsztynie



Z up. WOJEWODY

inż Janusz Holmowski
Z-ca Dyrektora
Wydziału Urbanistyki, Architektury
i Nadzoru Budowlanego

- D U P L I K A T -

Olsztyn, dnia 8 stycznia 1976 r.

Urząd Wojewódzki
w Olsztynie
Wydział Gospodarki
Terenowej

Nr 9/76/OL

STWIERDZENIE PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO

do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

Na podstawie § 6 ust.3, § 13 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1971 w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie/DzU.Nr 8 poz.46/ stwierdza się, że

O b y w a t e l

Ł Y S A K O W S K I Kazimierz
inżynier budownictwa lądowego

urodzony dnia 3 lutego 1937 r. Borzewo pow.Sierpc

posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania
samodzielnej funkcji p r o j e k t a n t a

w specjalności : konstrukcyjno - budowlanej.

Obywatel Kazimierz Łysakowski jest upoważniony do :

1. sporządzania projektów w zakresie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych budynków oraz innych budowli, z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolejowych, dróg oraz lotniskowych dróg startowych i manipulacyjnych mostów, budowli hydrotechnicznych i melioracji wodnych,
2. sporządzania w budownictwie osób fizycznych projektów w zakresie rozwiązań architektonicznych :
 - a/ budynków inwentarskich i gospodarczych, adaptacji projektów typowych i powtarzalnych innych budynków oraz sporządzania planów zagospodarowania działki związanych z realizacją tych budynków,
 - b/ budowli nie będących budynkami.

Oryginał decyzji o stwierdzeniu przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie podpisał z upoważnieniem Wojewody Z-ca Dyrektora Wydziału inż.J.Palmowski. Pieczęć okrągła z Godłem Państwa i napisem w otoku Urząd Wojewódzki w Olsztynie.

Duplikat decyzji wystawiono na podstawie dokumentów posiadanych w archiwum Wydziału Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie.

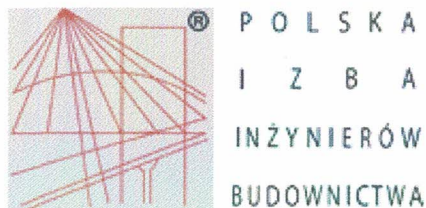
Olsztyn dnia 26.04.1995 r.

URZĄD WOJEWÓDZKI
w Olsztynie



Z up. WOJEWODY

inż. Janusz Palmowski
Z-ca Dyrektora
Wydziału Urbanistyki, Architektury
i Nadzoru Budowlanego



Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

WAM-TLG-6MG-175 *

Pan Kazimierz Łysakowski o numerze ewidencyjnym WAM/BO/1550/01

adres zamieszkania ul.PCK 8, 11-200 Bartoszyce

jest członkiem Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2025-01-01 do 2025-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2024-12-02 roku przez:

Jarosław Kukliński, Przewodniczący Rady Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Zgodnie z art. 78¹ K.c.

§ 1. Do zachowania elektronicznej formy czynności prawnej wystarcza złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

§ 2. Oświadczenie woli złożone w formie elektronicznej jest równoważne z oświadczeniem woli złożonym w formie pisemnej.

* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa www.piib.org.pl lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.