

SPIS TREŚCI

Informacje ogólne związane z treścią opracowania:

| | |
|--------------------------------------|---|
| Informacje dla organu AAB | 2 |
| Informacje dla Inwestora i Wykonawcy | 2 |
| Akty prawne przywołane | 2 |

Część opisowa:

| | |
|--|---|
| Opis przedmiotu opracowania | 3 |
| A. Przedmiot zamierzenia inwestycyjnego | 3 |
| B. Inwestor | 3 |
| C. Rodzaj opracowania | 3 |
| D. Podstawa opracowania | 3 |
| E. Stan istniejący | 3 |
| 1. Charakterystyka obiektu | 3 |
| 2. Uregulowania miejscowe oraz warunki ochrony | 4 |
| F. Część projektowa | 4 |
| 1. Rozbiórka istniejących schodów | 4 |
| 2. Wykonanie schodów zewnętrznych w konstrukcji stalowej | 5 |
| 2.1 Fundamenty | 5 |
| 2.2. Hydroizolacje | 5 |
| 2.3 Belki, podstopnice, spocznik | 6 |
| 2.4 Balustrady | 6 |
| 2.5 Kolorystyka | 6 |
| 2.6 Roboty zamykające | 6 |
| Oświadczenie dot. analizy konstrukcyjnej | 7 |

Część rysunkowa:

| | |
|--|-------|
| Spis arkuszy według zestawienia zamieszczonego przed częścią rysunkową | DW.01 |
| | ↑↓ |
| | DW.18 |

Materiały uzupełniające:

Uzgodnienia lokalizacyjne z gestorami sieci

INFORMACJE DLA ORGANU AAB

Autorzy opracowania figurują w rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane (e-CRUB)

INFORMACJE DLA INWESTORA I WYKONAWCY

- Inwestor i Wykonawca przed przystąpieniem do przetargu zobowiązany jest do skonfrontowania części opisowej z częścią rysunkową dokumentacji jak również samego opracowania z przedmiotem robót. Wszelkie wątpliwości należy rozstrzygać przed przystąpieniem do złożenia oferty
- Wymiary oraz parametry prefabrykowanych, żelbetowych stopnic oraz spoczników uzgodniono z przedstawicielem firmy PROBET-DASAG. Zgodnie z ustaleniami klasa betonu, rodzaj stali i sposób zbrojenia stopni i spoczników dobrane będą na etapie składania zlecenia przez Wykonawcę zamierzenia inwestycyjnego do firmy PROBET-DASAG i stanowić będą wytyczne etapu produkcji. Związane z tym obliczenia statyczne, wykonywane przez jednostkę zewnętrzną producenta, stanowią dodatkowy koszt obciążający Zamawiającego (Wykonawcę).
Wykonawca zamierzenia inwestycyjnego winien wkalkulować ww. dodatkowy koszt.
Na dzień wykonania niniejszej dokumentacji został on określony na kwotę 1200,00 netto.
Realny koszt na dzień przetargu na roboty budowlane do ustalenia z przedstawicielem firmy PROBET-DASAG.

Kontakt z przedstawicielem firmy FORBUILD (podkładki elastomerowe)

– Dorota Gięzińska-Morozińska tel. 885 223 370

Kontakt z przedstawicielem firmy PROBET-DASAG (podstopnice, spoczniki schodów)

- Adrian Wawrzyniak tel. 662 224 459

AKTY PRAWNE PRZYWOŁANE

- 1) - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
(Dz. U. 2022.1225)
- 2) - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r – Prawo Budowlane
(Dz. U. 2025.418)

OPIS PRZEDMIOTU OPRACOWANIA

A. Przedmiot zamierzenia inwestycyjnego

Przedmiotem inwestycji jest remont schodów zewnętrznych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym przy ulicy Orzeszkowej 5-13 w Tychach na działce nr 2265/83 (obręb Paprocany).

B. Inwestor

Tyska Spółdzielnia Mieszkaniowa OSKARD
adres korespondencyjny: ul. Dąbrowskiego 39, 43-100 Tychy.

C. Rodzaj opracowania

Niniejsze opracowanie stanowi dokumentację wykonawczą spełniającą warunki określone w art.30 ust.2a pkt 2 Ustawy².

D. Podstawa opracowania

1. Umowa o wykonanie prac projektowych nr RM/5/2026/14 z dnia 12.02.2026 r.
2. Materiały wyjściowe do opracowania dokumentacji technicznej
 - [2.1] Dokumentacja archiwalna – architektoniczna i konstrukcyjna budynku
 - [2.2] Inwentaryzacja pomiarowa i fotograficzna
3. Obowiązujące przepisy techniczno – budowlane.
4. Wytyczne Inwestora.

E. Stan istniejący

1. Charakterystyka obiektu.

Przedmiotowy budynek mieszkalny wielorodzinny klasyfikowany jako wysoki pod względem wymagań technicznych i użytkowych - posiadający 12 kondygnacji nadziemnych - zrealizowany został w technologii wielkopłytywowej z całkowitym podpiwniczeniem. Konstrukcja bazuje na systemie budownictwa prefabrykowanego W70.. Elementem startowym dla wznoszenia ścian kondygnacji nadziemnych jest ruszt żelbetonowych murów fundamentowych kondygnacji piwnicznej.

Ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych – prefabrykowane, warstwowe w podstawowym systemie W70 powinny posiadać poniższy układ warstw

Ściany szczytowe z płyt ZWS grubości 27 cm, o projektowanych warstwach:

- | | |
|----------------------------|-------------|
| betonowa warstwa fakturowa | - gr. 6 cm |
| wełna mineralna | - gr. 6 cm |
| betonowa warstwa nośna | - gr. 15 cm |

Ściany podłużne osłonowe ZWO grubości 20 cm, o projektowanych warstwach:

- | | |
|----------------------------|------------|
| betonowa warstwa fakturowa | - gr. 6 cm |
| wełna mineralna | - gr. 6 cm |
| betonowa warstwa nośna | - gr. 8 cm |

Płyty stropowe żelbetonowe kanałowe – zgodnie z dokumentacją archiwalną - gr.22 cm.

Ścianki attykowe przyjęto jako warstwowe. Dachy płaskie z prefabrykowanych płyt panwiowych, kryte papą. Stropodachy wentylowane.

Ww. budynek został poddany zabiegom termomodernizacyjnym.

Ściany nadziemne ocieplone zostały płytami styropianowymi z zastosowaniem tynku pocienionego.

2. Uregulowania miejscowe oraz warunki ochrony.

Teren obejmujący wymienioną działkę objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – Mppz dla obszaru położonego w rejonie Osiedla O pomiędzy al. Piłsudskiego, ul. Armii Krajowej i ul. Orzeszkowej w Tychach (Uchwała XXXV/671/22 Rady Miasta Tychy z dnia 27 stycznia 2022 r..).

F. Część projektowa

Analiza stanu zachowania schodów stanowiących przedmiot opracowania wykazała degradację tak w zakresie konstrukcji jak i okładzin. Zakres spękań oraz ubytków betonu w obrębie płyt biegów jak i belek policzkowych nie daje gwarancji skuteczności zastosowań systemów naprawczych. Całkowita ocena możliwości naprawy wiązałaby się z usunięciem okładzin, tynkowań, wymalowań a także poszerzeniem zakresu ubytków związanym z usunięciem luźnych fragmentów betonu. Koszty związane z ww. zakresem, ryzyko związane z wysokim prawdopodobieństwem podjęcia na tym etapie decyzji o rozbiórce, konieczność przerwania inwestycji do czasu opracowania projektu i przeprowadzenia procedury przed organem AAB wskazują na racjonalność rozwiązania polegającego na odtworzeniu stanu istniejącego z wykorzystaniem nowych materiałów.

Planowany zakres prac obejmuje:

- rozbiórkę istniejących schodów wejściowych klatek nr 5, 7, 9, 11 zlokalizowanych na elewacji wschodniej
- wykonanie schodów zewnętrznych w konstrukcji stalowej
- roboty zamykające

1. Rozbiórka istniejących schodów.

Istniejące schody są konstrukcją żelbetową o ustroju statycznym opartym na dwóch masywnych belkach policzkowych wspartych z jednej strony na fundamencie, z drugiej scalone z wieńcem w poziomie płyty stropowej parteru. Płyta biegowa i spocznikowa wykonana została jako zbrojona jednokierunkowo ze zbrojeniem głównym prostopadłym do osi belek policzkowych. Układ konstrukcyjny odnotowany podczas wizji w terenie znalazł potwierdzenie w uzyskanej od Inwestora dokumentacji archiwalnej konstrukcji.

Dodatkowe podparcia, zauważone podczas ww. wizji w terenie są elementami późniejszymi, niescalonymi z główną konstrukcją co potwierdzają szczeliny na styku z belkami policzkowymi i płytą biegową powstałe zapewne w trakcie osiadania gruntu, na którym zostały wymurowane.

Demontaż poprzedzić zabezpieczeniem obszaru, na którym będą prowadzone roboty oraz wyłączeniem z użytkowania drzwi wyjściowych na elewacji wschodniej do klatek 5, 7, 9, 11. Budynek posiada alternatywne wejścia do klatek od strony zachodniej tak więc nie zachodzi potrzeba zachowania komunikacji od strony wschodniej w czasie prowadzenia prac.

Sugerowana kolejność demontażu to:

- usunięcie balustrad
- usunięcie podpór konstrukcji, wykonanych w okresie eksploatacji budynku
- rozbiórka płyty biegowej i spocznikowej
- rozbiórka belek policzkowych
- rozbiórka fundamentu

Wykonawca może zaproponować inny sposób realizacji prac – jednak należy go przedstawić do akceptacji inspektorowi nadzoru inwestorskiego. Prowadzone prace nie mogą wpływać negatywnie na konstrukcję istniejącego budynku a stopień uciążliwości dla lokatorów możliwie zminimalizowany. Należy rozważyć metodę cięcia elementów żelbetowych wykorzystując dedykowane do tego urządzenia mając również na uwadze fakt, że płaszczyzna separacji jest również miejscem gdzie pojawi się styk z nową płytą spocznikową schodów a poniżej osadzone będą blachy węzłowe projektowanej konstrukcji stalowej schodów.

W trakcie prowadzenia prac demontażowych przestrzegać przepisów BHP oraz wyposażyć pracowników w środki ochrony osobistej. Elementy demontowane powinny być dopasowane do rodzaju stosowanych urządzeń transportujących. Zabronione jest zrzucanie elementów na poziom terenu, składowanie elementów na demontowanych powierzchniach lub w zasięgu prowadzonych prac.

2 Wykonanie schodów zewnętrznych w konstrukcji stalowej

Projektowane schody stanowią odtworzenie schodów demontowanych w obrębie ich aktualnego rzutu z zastosowaniem wyrobów budowlanych innych (konstrukcja stalowa) niż w stanie pierwotnym. Zgodnie z powyższym ich realizacja została zakwalifikowana do remontu w myśl art.2 pkt 8 Ustawy²⁾.

Celem ustalenia warunków gruntowo-wodnych w miejscach prowadzenia prac projektant zlecił wykonanie stosownych badań gruntu. Opracowanie w formie opinii geotechnicznej wykonane zostało przez firmę MM Biuro 43-211 Piasek, ul. Juliusza Słowackiego 49K w lutym 2026 r. a dokumentację sporządził geolog mgr Błażej Kamzelak (nr upr VII-1560, V-1683) oraz geologa mgr Karola Pielarza.

Treść punktu 13 obejmującego wnioski końcowe brzmi:

- a) Podłoże gruntowe rozpoznane zostało 4 odwiertami do głębokości 3,0 m p.p.t..
 - b) Podłoże gruntowe dokumentowanego terenu budują: nasypy niebudowlane oraz grunty czwartorzędowe (piaski drobne i gliniaste oraz gliny piaszczyste i pylaste).
 - c) W wykonanych odwiertach nie stwierdzono występowania zwierciadła wody gruntowej.
 - d) W istniejących warunkach gruntowo-wodnych o sposobie posadowienia projektowanego obiektu budowlanego powinien decydować projektant.
 - e) Grunty spoiste zaobserwowane w trakcie badań są gruntami bardzo wysadzinowymi (PN-S-02205:1998) oraz wrażliwymi na działanie zarówno mrozu jak i wody. Nie wolno dopuścić do zawodnienia bądź przemarznięcia tych gruntów.
 - f) Wykonane rozpoznanie warunków gruntowo - wodnych ma charakter punktowy.
- W związku z powyższym nie można wykluczyć możliwości występowania w podłożu lokalnie odmiennych osadów niż stwierdzone odwiertami.
- g) Przedmiotowa parcela znajduje poza rejonem aktualnego Obszaru Górniczego.
 - h) Istniejące warunki gruntowe rozpatrywanego terenu, można zaliczyć do prostych warunków gruntowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2012 r., poz. 463).

Wykonawca na etapie rozbiórki istniejących schodów musi podjąć kroki prewencyjne w zakresie ingerencji w grunt, na którym będą fundamentowane projektowane schody aby nie dopuścić do jego rozpułchnienia. Zaleca się aby ocena kompresji warstwy startowej dla nowego fundamentu odbyła się w obecności inspektora nadzoru.

2.1 Fundamenty

Posadowienie odbywać się będzie poniżej strefy przemarzania gruntu a jego głębokość jest wynikiem wykonania pomiaru od poziomu płyty stropowej nad parterem budynku jako elementu miarodajnego. W obrysie projektowanych fundamentów ułożyć warstwę wyrównawczą - stabilizującą z betonu B10 grubości 10 cm. Między warstwą chudego betonu a fundamentami zastosować element ślizgowy – 2x papa łączona lepikiem. Zaprojektowano mury fundamentowe zazbrojone stalą A-III (43GS) i A-0 (St0S) oraz betonowane betonem B25 wodoszczelnym klasy min.W8. Wymiary fundamentu według części rysunkowej dokumentacji. Zasada układania, zagęszczania i pielęgnacji powinna wykluczyć pojawienie się ubytków. W przypadku wystąpienia drobnych nierówności płaszczyzn należy je uzupełnić zaprawą cementową. Po zakończeniu procesu schnięcia wykonać izolację przeciwwilgociową zgodnie z pkt 2.2 niniejszego opisu technicznego.

2.2 Hydroizolacja

Zabezpieczenie części podziemnej obiektu – mury fundamentowe, - wykonać z wykorzystaniem wyrobów bitumicznych. Wszystkie płaszczyzny poziome i pionowe (poniżej przewidywanej powierzchni gruntu) ww. elementów zagruntować preparatem na bazie asfaltu modyfikowanego a następnie zastosować masę powłokową do stosowania na zimno.

Zabezpieczenie przeciwwilgociowe części nadziemnej konstrukcji żelbetowej realizowane poprzez stosowanie dla całego fundamentu technologii betonu wodoszczelnego. Proces tworzenia wymaga z jednej

strony zastosowania odpowiedniego stosunku wodno-cementowego, właściwej granulacji kruszywa, odpowiednich dodatków i domieszek, z drugiej prawidłowego układania w szalunku a także stosownej pielęgnacji betonu.

2.3 Belki, podstopnice, spocznik

Podstawowa konstrukcja wykonana z profili stalowych zamkniętych uzupełniona konsolami stalowymi, do których montowane będą podstopnice i spoczniki. Podział konstrukcji na elementy zapewnia możliwość zastosowania cynkowania ogniowego jako środka zabezpieczenia antykorozyjnego. Z uwagi na przepisy pożarowe konstrukcja musi być zabezpieczona do klasy odporności ogniowej R60. W tym celu jej elementy należy pokryć pęczniejącą farbą ogniochronną. Za estetykę konstrukcji odpowiadać będzie trzecia warstwa z farby nawierzchniowej. Konstrukcja stalowa spoczywa na projektowanym fundamencie żelbetowym oraz mocowana jest do ściany żelbetowej piwnic w pasie wieńca stropu nad partem.,. W miejscach oparcia konstrukcji stalowej na płaszczyznach podpór żelbetowych stosować elementy dystansowe – podkładki elastomerowe tłumiące typu SD firmy FORBUILD grubości 5 mm i wymiarach poziomych odpowiadających płaszczyźnie styku z betonem .

Podstopnice i spocznik wykonane z betonu szlachetnego jako produkt jednolity w przekroju. Grubość podstopnic to min.8 cm, spoczników to min.8,5 cm. Górna płaszczyzna powinna mieć cechy antypoślizgowe klasy min. R11. Betonowanie podstopnic i spoczników wykonać ze spadkiem umożliwiającym – po zamontowaniu elementu na konsolach - odpływ wody. Ponadto w miejscu oznaczonym na arkuszach rysunkowych w dolnej płaszczyźnie ww. elementów wykonać kapinosy. Przed wejściem do budynku uwzględnić lokalizację niecki z odprowadzeniem wody poprzez wbudowaną nasadę HL37N do wpustów. Odpływ wody opadowej odbywać się będzie w sposób swobodny na poziom terenu poprzez ww. nasadę. Nieckę zabezpieczyć wycieraczką z kraty stalowej ocynkowanej o oczkach 11x55 mm, seratowanej, w obramowaniu z kątownika stalowego stanowiącą element gotowy wycieraczki przed wejściem do budynku. Zastosowano ramę z kątownika wys.20 mm. System produkcji i wykończenia skonsultowano z firmą PROBET-DASAG. Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć projektowaną wycieraczkę przed drzwiami wejściowymi celem wkomponowania obramowania na etapie produkcji prefabrykatu.

W miejscach oparcia żelbetowych podstopnic i spoczników na naosnej konstrukcji stalowej stosować elementy dystansowe – podkładki elastomerowe tłumiące typu SD firmy FORBUILD grubości 5 mm i wymiarach poziomych ustalonych według zasady określonej wyżej.

2.4 Balustrady

Wykonane zostaną z profili stalowych ze stali nierdzewnej AISI 304 matowej. Balustrady mocowane do stalowych belek konstrukcyjnych schodów śrubami nierdzewnymi tej samej klasy . Wykonany element należy zabezpieczyć powłokowo środkami konserwującymi do stali nierdzewnej celem uniewrażliwienia na związki kwasowe obecne w opadach atmosferycznych.

2.5 Kolorystyka

Konstrukcja stalowa schodów – RAL 7016

Podstopnice i spoczniki – DASAG nr katalogowy 7568

Balustrady – naturalny kolor stali nierdzewnej matowej

2.6 Roboty zamykające

W związku z pracami rozbiórkowymi a także koniecznością dostosowania strefy dojścia do projektowanej wysokości stopni schodowych należy przewidzieć reprofilację chodnika przed nowow wykonanymi schodami. Należy przewidzieć regulację poziomu pochylenia chodnika wraz z przebrukowaniem na odcinku 2,5-3 mb wraz z dostosowaniem obrzeży trawnikowych.