

OBIEKT:	Budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie pierzejowej
ADRES:	Kowary ul. 1 Maja 24a, obręb 0001 na działce nr 397/28
INWESTOR:	Wspólnota mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 24a, 58-530 Kowary
TEMAT:	Remont elewacji z w budynku mieszkalnym w zabudowie pierzejowej przy ul. 1 Maja 24a w Kowarach Dz. NR. 397/28
PROJEKT BUDOWLANY ARCHITEKTURA + BRANŻE	

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:		
ZAKRES OPRACOWANIA	PROJEKTANT	PODPIS
PROJEKTANT ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Michał Urbański	

Na podstawie art. 20 ust.4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243 poz. 1623 z późniejszymi zmianami) niżej podpisani oświadczamy, że Projekt budowlany „**Remont elewacji z w budynku mieszkalnym w zabudowie pierzejowej przy ul. 1 Maja 24a w Kowarach Dz. NR. 397/28** „ został sporządzony zgodnie obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:			
ZAKRES OPRACOWANIA	PROJEKTANT	PODPIS	PIECZĄTKA
PROJEKTANT ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Michał Urbański		

SPIS DOKUMENTACJI

INWESTOR:	OBIEKT:	DATA:
-----------	---------	-------

Wspólnota mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 24a, 58-530 Kowary	Remont elewacji w budynku mieszkalnym	16.05.2016
--	---------------------------------------	------------

STADIUM:	CZEŚĆ:	NR STR.
P.B.	ARCHITEKTURA + BRANŻE	
	STRONA TYTUŁOWA	1
	OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW I SPRAWDZAJĄCYCH	2
	SPIS DOKUMENTACJI	3
	ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA	4-5
	DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE	6-16
	CZEŚĆ OPISOWA	17-32
	CZEŚĆ GRAFICZNA	33-36
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU		
RYSUNEK:	TYTUŁ:	NR STR.
S_01	SYTUACJA	33
ARCHITEKTURA		
A_01	ELEWACJE KOLORYSTYKA	34
A_02	ELEWACJE KOLORYSTYKA	35
A_03	ELEWACJE KOLORYSTYKA	36

PROJEKT BUDOWLANY
„REMONT ELEWACJI W BUDYNKU MIESZKALNYM”
W KOWARACH.
ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

I. DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE

- Wypis i wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego uchwała Rady Miejskiej w Kowarach uchwała nr L/279/06 rady miejskiej w Kowarach z dnia 26 października 2006 roku 6-8
- Mapa ewidencji gruntów dla działki 781/22 9
- Decyzja pozwolenia na podejmowanie innych działań przy zabytku wydane przez Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu, Delegatura w Jeleniej Górze 58-500 Jelenia Góra, ul.1-go Maja 23 10-14
- Uchwała wspólnoty mieszkaniowej na wykonanie remontu 15-16

II.

OPIS TECHNICZNY

OPIS TECHNICZNY ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	18
1.PRZEDMIOT INWESTYCJI.....	19
2. PODSTAWA OPRACOWANIA.....	19
3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	19
3.1. ISTNIEJĄCE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA ZIELENI:.....	19
3.2. FUNKCJA TERENU:.....	19
3.3. ZMIANY W TERENIE:.....	19
3.4. ROZBIÓRKI:.....	19
4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI:.....	19
4.1. CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU:.....	19
4.2. PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU:.....	20
4.3. UKŁAD KOMUNIKACYJNY.....	20
5. GOSPODARKA ODPADAMI:.....	20
5.1. GOSPODARKA ODPADAMI W FAZIE BUDOWY.....	20
5.2. GOSPODARKA ODPADAMI W FAZIE EKSPLOATACJI BUDYNKU.....	20
6. UZBROJENIE TECHNICZNE DZIAŁKI:.....	20
7. ZGODNOŚĆ Z USTALENIAMI WARUNKÓW ZABUDOWY:.....	20
8. INFORMACJE O WPŁYWIE PLANOWANEJ INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO:.....	20
9. OCHRONA ZABYTKÓW:.....	20
10. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ.....	21
11. EMISJA HAŁASU.....	21
12. INFORMACJE DODATKOWE:.....	21
OPIS TECHNICZNY ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY.....	23
1. DANE OGÓLNE.....	23
1.1 INWESTOR.....	23
1.2 OBIEKT.....	23
1.3 TEMAT OPRACOWANIA.....	23
2 PODSTAWA OPRACOWANIA I MATERIAŁY WYJŚCIOWE.....	24
3. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU.....	24
4. ZDJĘCIA STANU ISTNIEJĄCEGO.....	24
4.1. ELEWACJA POŁUDNIOWO ZACHODNIA.....	24
4.2. ELEWACJA PÓŁNOCNO WSCHODNIA.....	25
4.3. ELEWACJA POŁUDNIOWY WSCHÓD.....	26
4.3. ELEWACJA PÓŁNOCNY ZACHÓD.....	26
5 PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU ORAZ DANE TECHNICZNE.....	27
6. OPIS OGÓLNY.....	27
6.1. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI I KUBATUR BUDYNKU.....	27
6.2.PARAMETRY TECHNICZNE BUDYNKU.....	27
7. EKSPERTYZA STANU ISTNIEJĄCEGO-OPIS STANU ZACHOWANIA.....	27
8. OPIS TECHNICZNY.....	28
8.1. OPIS PRAC PRZYGOTOWAWCZYCH.....	28
Demontaż stolarki drzwiowej przewidzianej do renowacji w warunkach warsztatowych.....	29
8.2. OPIS PRAC REMONTOWYCH ELEWACJI.....	29

<i>Fragmenty tynku zewnętrznego, gzymsów i detali sztukatorskich nadających się do renowacji, poddać czyszczeniu metoda „miękkiego strumieniowania” z użyciem ścierniwa dobranego w trakcie prób skuteczności.....</i>	<i>29</i>
8.3. KOLORYSTYKA ELEWACJI.....	30
9. WARUNKI OCHRONY P.POŻ.....	30
10. USTALENIA KOŃCOWE.....	30
11. PROJEKTOWANA CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA BUDYNKU.....	31

III. CZĘŚĆ GRAFICZNA wg. SPISU DOKUMENTACJI

OBIEKT: Budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie pierzejowej

ADRES: Kowary ul. 1 Maja 24a, obręb 0001 na działce nr 397/28

INWESTOR: Wspólnota mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 24a, 58-530 Kowary

TEMAT: Remont elewacji z w budynku mieszkalnym w zabudowie pierzejowej przy ul. 1 Maja 24a w Kowarach DZ. NR. 397/28

OPIS TECHNICZNY PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

ZESPÓŁ PROJEKTOWY	IMIE I NAZWISKO, NR UPRAWNIEŃ , ADRES	PODPIS
PROJEKTANT ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Michał Urbański	

INWESTOR:	OBIEKT:	DATA:
Wspólnota mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 24a, 58-530 Kowary	Remont elewacji w budynku mieszkalnym	16.05.2016

STADIUM:	CZEŚĆ:	NR STR.
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU		
	OPIS TECHNICZNY	19-21
S_01	SYTUACJA	33

OPIS TECHNICZNY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1.PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiotem opracowania jest budynek wielorodzinny mieszalny w zabudowie pierzejowej położony w Kowarach przy 1 Maja 24a na działce 397/28. Projekt obejmuje remont elewacji oraz wymianę okna klatki schodowej oraz drzwi wejściowych.

Przedmiotowa inwestycja nie ingeruje w zagospodarowanie terenu, które pozostawia się bez zmian. Przyłącza mediów istniejące pozostają również bez zmian.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA

Zlecenie inwestora:

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dn. 12 kwietnia 2002 r. Dz. U. Nr. 75 z późniejszymi zmianami
- Wypis i wyrys z Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego uchwała Rady Miejskiej w Kowarach uchwała nr L/279/06 rady miejskiej w Kowarach z dnia 26 października 2006 roku.
- Prawo budowlane z dn. 7 lipca 1994 r. z późniejszymi zmianami Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z 2014 r. poz. 40, 768, 822, 1133, 1200, z 2015 r. poz. 151, 200, 443, 528.
- Wytyczne Inwestora zawarte w specyfikacji istotnych warunków zamówienia
- Wybrany wariant koncepcji zaakceptowany przez Inwestora
- Obowiązujące przepisy i normy.

3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Istniejący budynek mieszkalno-usługowy zlokalizowany jest na działce nr ewid. 397/28 przy ul. 1 Maja 24a. Jest to budynek trzykondygnacyjny, przykryty dachem płaskim. Główne wejście do budynku zlokalizowane jest od strony elewacji południowo zachodniej. Drugie wejście do budynku zlokalizowane jest od strony elewacji północno wschodniej i południowowschodniej. Na działce nr. 397/28 znajduje się budynek objęty opracowaniem. Od strony południowo zachodniej znajduje się działka 804 stanowiąca ulicę Władysława Jagiellończyka. Od strony północny zachód znajduje się podwórze wewnętrzne dz.nr 397/30. Od strony południowo wschodniej przestrzeń stanowi droga dojazdowa do kamienic. W kierunku północno wschodnim zlokalizowana jest pierzej ulicy 1 Maja. Budynek posiada przyłącze gazowe, przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej, przyłącze wodne do sieci wodociągowej oraz przyłącze energetyczne.

3.1. ISTNIEJĄCE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA ZIELENI:

Działka 397/28 zabudowana przedmiotowym budynkiem.

3.2. FUNKCJA TERENU:

Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną z usługami;

3.3. ZMIANY W TERENIE:

Nie przewiduje się zmian w terenie. Przedmiotowa inwestycja nie ingeruje w zagospodarowanie terenu, które pozostawia się bez zmian. Przyłącza mediów istniejące pozostają również bez zmian.

3.4. ROZBIÓRKI:

Nie zachodzi potrzeba rozbiórki.

4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI:

Przedmiotowa inwestycja nie ingeruje w zagospodarowanie terenu, które pozostawia się bez zmian. Przyłącza mediów istniejące pozostają również bez zmian.

4.1. CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU:

Przedmiotowy budynek mieszkalny jest obiektem w zabudowie pierzejowej częściowo podpiwniczonym trzykondygnacyjnym. Bryła budynku zwarta. Dach płaski pokryty papą termozgrzewalną. Wysokość budynku licząc od gruntu wynosi $\approx 11,20$ m. Funkcja pomieszczeń mieszkalnych. Budynek wyposażony w instalacje wodno-kanalizacyjną, gazową i elektryczną. Obiekt wykonany technologii tradycyjnej.

4.2. PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU:

Budynek jest budynkiem mieszkalny.

PODSTAWOWE DANE GABARYTOWE:

- powierzchnia zabudowy: 294,96 m²
- kubatura: 3197,36 m³
- wysokość budynku: 11,20m
- wysokość kondygnacji: 2,20-2,90 m

4.3. UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Budynek jest obsługiwany komunikacyjnie z gminnej drogi ul. 1 Władysława Jagiellończyka od strony południowo zachodniej i od podwórza strona północno zachodniej.

5. GOSPODARKA ODPADAMI:

5.1. GOSPODARKA ODPADAMI W FAZIE BUDOWY

Podczas etapu przygotowania placu pod inwestycję ani na etapie realizacji inwestycji nie powstaną żadne odpady należące do niebezpiecznych. Odpady zgromadzone podczas prac remontowych będą zbierane w kontenery i wywożone w miejsca przeznaczone do składowania odpadów

5.2. GOSPODARKA ODPADAMI W FAZIE EKSPLOATACJI BUDYNKU

Miejsce gromadzenia odpadów stałych zachowuje się istniejące

6. UZBROJENIE TECHNICZNE DZIAŁKI:

Budynek posiada przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, sieci energetycznych i sieci gazowej oraz przyłącze sieci telekomunikacyjnej.

7. ZGODNOŚĆ Z USTALENIAMI WARUNKÓW ZABUDOWY:

Projektowana inwestycja jest zgodna zapisami w planie zagospodarowania dla obszaru „Jednostka Centrum D”. Plan uchwalony został uchwałą L/279/06 z 26 Października 2006 r

Działka nr 397/28, położona w obrębie 0001, znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 12 U/MNW. Wyciąg z miejscowego pzp: (pełny tekst na stronie bip UM Kowary)

ZGODNOŚĆ INWESTYCJI Z ZAPISAMI MPZT.

I.p.	RODZAJ PARAMETRU OKREŚLONEGO W PLANIE	PLAN	PROJEKT	ŻGODNOŚĆ
1.	ogrodzenia, kolorystyka elewacji:	elewacje otynkowane w odcieniach pastelowych, jasnych	Tynki strukturalne w odcieniach jasnych nawiązujących do istniejącej elewacji. zdobienie odbudowywane metoda tynku ciągnionego.	Zgodnie z planem

8. INFORMACJE O WPŁYWIE PLANOWANEJ INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO:

Inwestycja nie wpływa negatywnie na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Niniejsze przedsięwzięcie nie stanowi zagrożenia dla otaczającego środowiska oraz zdrowia i higieny użytkowników. W czasie remontu obiektu można spodziewać się przemijającej uciążliwości hałasowej. Pozostałe oddziaływania nie wpłyną w sposób istotny na środowisko. Projektowany remont nie jest zaliczany do obiektów stwarzających możliwość wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

9. OCHRONA ZABYTKÓW:

Przewidywana inwestycja nie wpływa negatywnie na zastaną zewnętrzną tkankę historyczną. Projektowany remont podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków - Delegatura w Jeleniej Górze.

10. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ

Działka ani teren zamierzenia budowlanego nie znajduje się w granicach terenu objętego ryzykiem szkód górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

11. EMISJA HAŁASU

Rodzaj, charakter i sposób użytkowania obiektu nie będą powodować emisji ponadnormatywnego hałasu oraz drgań, a także promieniowania na środowisko.

12. INFORMACJE DODATKOWE:

W związku z faktem że przedmiotowy remont wykonywany jest na budynku starym, i utrudnioną możliwością zweryfikowania wszystkich elementów wchodzących w skład struktury budynku oraz terenu wokół wszelkie wątpliwości, należy bezpośrednio wyjaśniać z projektantem.

Opracowanie:
mgr inż. arch. Michał Urbański



HomeARCH Pracownia Projektowa
arch. Michał Urbański

58-530 Kowary ul. 1 Maja 9

• tel. 665-960-337 • email: biuro@homearch.com.pl

• web: www.homearch.com.pl

OBIEKT:	Budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie pierzejowej
ADRES:	Kowary ul. 1 Maja 24a, obręb 0001 na działce nr 397/28
INWESTOR:	Wspólnota mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 24a, 58-530 Kowary
TEMAT:	Remont elewacji z w budynku mieszkalnym w zabudowie pierzejowej przy ul. 1 Maja 24a w Kowarach Dz. NR. 397/28

OPIS TECHNICZNY PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

ZESPÓŁ PROJEKTOWY	IMIE I NAZWISKO, NR UPRAWNIEŃ , ADRES	PODPIS
OPRACOWANIE	mgr inż. arch. Michał Urbański	

KOWARY – 16.05.2016

SPIS DOKUMENTACJI

INWESTOR:	OBIEKT:	DATA:
Wspólnota mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 24a, 58-530 Kowary	Remont elewacji w budynku mieszkalnym	16.05.2016

STADIUM:	CZEŚĆ:	NR STR.
PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY		
	OPIS TECHNICZNY	24-31
A_01	ELEWACJE KOLORYSTYKA	34
A_02	ELEWACJE KOLORYSTYKA	36
A_03	ELEWACJE KOLORYSTYKA	36

OPIS TECHNICZNY ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

1. DANE OGÓLNE

1.1 INWESTOR

[Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 24a, 58-530 Kowary.](#)

1.2 OBIEKT

Budynek mieszkalny trzykondygnacyjny w zabudowie pierzejowej. W Kowarach przy ulicy 1 Maja 24a działka nr. ewid. 397/28

1.3 TEMAT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest budynek wielorodzinny mieszalny w zabudowie pierzejowej położony w Kowarach przy ulicy 1 Maja 24a na działce 397/28. Projektuje się remont elewacji budynku, wymianę płaszczyzn tynku pomiędzy elementami architektonicznymi i odtworzenie detalu oraz wymianę okna klatki schodowej oraz drzwi wejściowych.

2 PODSTAWA OPRACOWANIA I MATERIAŁY WYJŚCIOWE

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dn. 12 kwietnia 2002 r. Dz. U. Nr. 75 z późniejszymi zmianami
- MPZT „Jednostka Centrum D”. Plan uchwalony został uchwałą L/279/06 z 26 Października 2006 r
- Prawo budowlane z dn. 7 lipca 1994 r. z późniejszymi zmianami Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z 2014 r. poz. 40, 768, 822, 1133, 1200, z 2015 r. poz. 151, 200, 443, 528.
- Wytyczne Inwestora zawarte w specyfikacji istotnych warunków zamówienia
- Wybrany wariant koncepcji zaakceptowany przez Inwestora
- Obowiązujące przepisy i normy.

3. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU.

Istniejący budynek jest budynkiem trzykondygnacyjnym częściowo podpiwniczonym w zabudowie pierzejowej. Budynek mieszkalny, murowany metodą tradycyjną. Wejście do budynku z ul. Władysława Jagiellończyka (elewacja południowo zachodnia) oraz od strony podwórza na tylnej elewacji (elewacja północny wschód). Fundamenty budynku murowane z kamienia budowlanego na ławie kamiennej. Stropy nad piwnicą i częścią parteru ceramiczne kolebkowe pozostałe stropy drewniane. Stropy kondygnacji w układzie podłużnym i poprzecznym. Schody piwniczne i na pierwsze piętro z kamienia, na strych drewniane. Ściany nośne z cegły pełnej i kamienia na zaprawie cementowo – wapiennej widoczne pęknięcia na tynkach. Ściany działowe z cegły i drewniane. Tynki wewnętrzne i zewnętrzne cementowo wapienne. Elewacja frontowa (południowo zachodnia) ze zdobieniami, na wyższych kondygnacjach obramowania okienne. Elewacja tylna (północno wschodnia) i boczne bez widocznych zdobień, na pierwszej kondygnacji widoczne proste obramowania okienne. Okna częściowo wymienione na nowe z zachowaniem tradycyjnych podziałów, pozostałe okna drewniane nieszczelne. Stolarka drzwiowa płycinowa. Dach o konstrukcji drewnianej płaski pokryty papą. Obróbki blacharskie rynny i rury spustowe w dobrym stanie. Podłogi i posadzki w mieszkaniu z desek, w piwnicy betonowe, na parterze klatki schodowej betonowe. Budynek wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, mieszkania ogrzewane metodą mieszaną. Cokół o zmiennej wysokości prosty.

4. ZDJĘCIA STANU ISTNIEJĄCEGO.

4.1. ELEWACJA POŁUDNIOWO ZACHODNIA



4.2. ELEWACJA PÓŁNOCNO WSCHODNIA



4.3. ELEWACJA POŁUDNIOWY WSCHÓD



4.3. ELEWACJA PÓŁNOCNY ZACHÓD



5 PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU ORAZ DANE TECHNICZNE

Przedmiotowy budynek mieszkalny jest obiektem w zabudowie pierzejowej trzykondygnacyjnym. Bryła budynku zwarta. Dach płaski pokryty papą termozgrzewalną. Wysokość budynku licząc od gruntu wynosi około 11,20 m. Długość budynku wynosi 26,96 m. Projektuje się remont elewacji budynku, wymianę płaszczyzn tynku i odtworzenie detalu. Projektowane zmiany nie powodują żadnych zmian funkcjonalnych, programowych.

6. OPIS OGÓLNY

6.1. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI I KUBATUR BUDYNKU

Parametry liczbowe	Budynek objęty opracowaniem
Powierzchnia zabudowy budynku	≈294,96 m ²
Liczba mieszkań	4
Liczba pom. usługowych	0
Kubatura brutto budynku mieszkalnego	3197,36 m ³

6.2. PARAMETRY TECHNICZNE BUDYNKU

PARAMETRY TECHNICZNE BUDYNKÓW	
	Budynek mieszkalny wielorodzinny
Wysokość kondygnacji: (parter, piętra)	2,20-2,90 m
Kategoria zagrożenia ludzi:	ZL IV
Wymagana klasa odporności ogniowej budynku:	D
Wysokość budynku:	11,20 m
Grupa wysokości:	Niski (N)
Długość budynku:	26,96 m
Szerokość budynku:	15,92-5,14 m
Ilość kondygnacji nadziemnych:	3
Ilość kondygnacji podziemnych:	1

7. EKSPERTYZA STANU ISTNIEJĄCEGO-OPIS STANU ZACHOWANIA.

Lp.	Klasyfikacja technicznego stanu zachowania elementu	% zużycia elementu	Kryterium oceny elementu
1	Dobry	0 - 15	Element jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości materiałów odpowiadają wymaganiom normowym. Wymaga jest konserwacja lub naprawa powłok malarskich podkładowych i nawierzchniowych.
2	Zadowolający	16 - 30	Element utrzymany jest należy. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach i konserwacji.
3	Średni	31 - 50	W elementach występują uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
4	Niżej średniego (lichy)	51 - 70	W elementach występują ubytki z rozluźnieniem poszczególnych elementów (np. prefabrykatów). Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają ponadto obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy

			remont kapitalny lub wymiana elementu.
5	Zły	71 - 100	W elementach występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą zagrozić lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu lub całego obiektu.

Ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej otynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane. Z licznymi ubytkami, złuszczeniami. Cokoł o zmiennej wysokości, boniony, brak izolacji ścian fundamentowych, ścian piwnicy. Gzymsy ramki okienne na elewacji frontowej miejscami uszkodzone spękane z ubytkami malowane. Ramki okienne w parterze zniszczone na kondygnacji z licznymi ubytkami. Na ścianach nie stwierdza się głębokich bruzd czy pęknięć, występują jedynie ubytki tynku, nie ma objawów niestateczności i od spójności poza powierzchniowymi uszkodzeniami wypraw tynkarskich wszystkie ściany budynku są proste i pionowe, nie ma pęknięć ukośnych związanych z nierównomiernym osiadaniem podłoża gruntowego. Stolarka okienna w większości wymieniona pozostała drewniana nieszczelna.

Więźba dachowa klasyczna, drewniana. Szczegółowej kontroli poddano główne elementy konstrukcyjne (słupy, płatwie, krokwie, kleszcze). Oględziny więźby drewnianej pozwalają stwierdzić, że elementy więźby dachowej są w stanie technicznym odpowiednim bez widocznych ugięć i wypaczeń i w pełni spełniają warunki do dalszego ich wykorzystania.

Obróbki blacharskie dachu rynny rury spustowe w dobrym stanie. Kominy przemurzone w stanie bardzo dobrym.

Instalacja odgromowa w stanie bardzo dobrym.

Omawiając uszkodzenia konstrukcji, ograniczono się do ścian zewnętrznych nośnych, które są najważniejszymi elementami budynku, na innych ścianach nie ma objawów niestateczności i od spójności poza pęknięciami ścian, powierzchniowymi uszkodzeniami wypraw tynkarskich. Najczęściej występującymi negatywnymi zjawiskami są:

- pęknięcia lokalne pionowe, krótsze od wysokości 1 kondygnacji, nie ma natomiast:
- pęknięcia ukośne (charakterystyczne dla przegięcia się budynku na skutek nierównomiernego osiadania).
- pionowe pęknięcia w narożach i przy połączeniu ze ścianami poprzecznymi,
- wychylenia ścian zewnętrznych,
- wyrzuteń fragmentów ścian nośnych czy stężających.

Do najczęściej zmieniających się parametrów wpływających na bezpieczeństwo i stany graniczne konstrukcji starych budynków należą: zmiany parametrów geotechnicznych podłoża powodujące nierównomierne odkształcenia, oraz wystąpienia dodatkowych siły na skutek przemieszczeń elementów wynikających ze zmiany parametrów materiałowych, częściowej lub całkowitej utraty sztywności połączeń i stężeń itp. Ściany nośne zewnętrzne w trakcie długotrwałej eksploatacji, nie utraciły usztywnienia w poziomie stropów między kondygnacyjnych. Kotwione i niekotwione w ścianach belki nośne stropów drewnianych, nie przestały spełniać rolę podparcia (usztywnienia) ściany. Wszystkie ściany budynku są proste i pionowe. Przy mimośrodowym obciążeniu ściany dachem i stropami (obciążenie ekscentryczne) wystąpienie wyboczenia jest zjawiskiem oczywistym. Przy zaawansowanych procesach starzenia materiałów ścian będzie to wyboczenie niesprężyste. Nie zachodzi tu takie zjawisko. W przypadku obiektu rozpatrywanego nie zachodzą podobne objawy, nie ma wyrzuteń, wychylenia ścian, nie ma pęknięć ukośnych związanych z nierównomiernym osiadaniem podłoża gruntowego.

Podsumowanie stanu technicznego:

Stopień zużycia technicznego ocenianych elementów konstrukcyjnych budynku wynosi **53%**

8. OPIS TECHNICZNY

8.1. OPIS PRAC PRZYGOTOWAWCZYCH

Planuje się przeprowadzenie następujących prac przygotowawczych:

- Postawienie rusztowań umożliwiających dostęp do wszystkich fragmentów elewacji i odsłonięcie ich płachtami lub siatkami (zapewnienie odbioru rusztowania i odpowiedniej dokumentacji) – należy zwrócić uwagę na ostrożne usunięcie wszystkich zainstalowanych na murach elewacji anten, oświetleni tablic, czujników, końcówki ceramiczne od napowietrznego przyłącza elektrycznego itp.).

- Przeprowadzenie przeglądu stanu elewacji z rusztowania, w tym oględzin i badań przyczepności zastanych wypraw tynkarskich wraz ze zlokalizowaniem pustek podtynkowych oraz w celu szczegółowego ustalenia zakresu renowacji wypraw tynkarskich.
- Zabezpieczenie, skrzynki gazowej i okablowania zewnętrznego, krutek wentylacyjnych.
- Wykonać sprawdzenie struktury tynków, gzymsów, oraz detali tynkowych, a także przyczepności do podłoża i skuć powierzchnie nie nadające się do naprawy. Fragmenty tynku zewnętrznego, gzymsów i detali sztukatorskich nadających się do renowacji, poddać czyszczeniu metoda „miękkiego strumieniowania” z użyciem ścierniwa dobraneo w trakcie prób skuteczności.
- Zabezpieczenie osłonami z folii okien w mieszkaniu na czas prac budowlano-remontowych.
- Demontaż rur spustowych na czas prac budowlanych oraz zapewnienie odpływu wody opadowej.
- Demontaż stolarki drzwiowej przewidzianej do renowacji w warunkach warsztatowych.

8.2. OPIS PRAC REMONTOWYCH ELEWACJI

- Usunąć istniejący, zniszczony i skorodowany tynk za wyjątkiem wystroju architektonicznego: gzymsów, opasek i obramień okiennych, dekoracji nad i podokiennej, portalu. Roboty wykonywać ręcznie zwracając uwagę na detal architektoniczny
- Wykucie uszkodzonych cementowych zapraw i oczyszczenie tych miejsc aż do pierwotnych warstw posiadających dobrą kondycję substancji budowlanej, zaleca się zastosowanie preparatu przeciwgrzybicznego.
- Ręcznie usunąć całkowicie zniszczone cegły oraz cegły luźno związane z murem (te do powtórnego wmurowania w to samo miejsce), uzupełnić fugi zaprawą wapienną.
- Do murowania uszkodzonych wątków ceglanych stosować zaprawy droбноziarniste renowacyjne, atestowane.
- Z elementów wystroju architektonicznego opasek i obramień okiennych, dekoracji nad i podokiennej, usunąć wtórne warstwy (łuszczące się powłoki malarskie oraz obrutkę cementową). **Usunąć fragmenty profili luźno związane z podłożem.**
- Fragmenty tynku zewnętrznego, gzymsów i detali sztukatorskich nadających się do renowacji, poddać czyszczeniu metoda „miękkiego strumieniowania” z użyciem ścierniwa dobraneo w trakcie prób skuteczności.
- Drobnе ubytki w profilach ciągnionych: opaskach wokół otworów okiennych wykonać ściśle na wzór istniejących, techniką ciągnioną z narzutu. Zaleca się stosowanie specjalistycznych zapraw do naprawy i renowacji sztukaterii na elewacjach (do wytwarzania rdzeni, profili i gzymsów do wykańczania profili).
- Znaczne ubytki detalu architektonicznego, wykonać na nowo techniką ciągnioną lub zdemontowanych fragmentów detali elewacji, mocowanych do ściany za pomocą kołków i zapraw do mocowania. Zaleca się stosowanie zapraw sztukatorskich.
- Po umyciu i zagruntowaniu należy wykonać nowe tynki ciepłochronne zacierane na gładko. Wszystkie tynki ponad strefą cokołu należy wykonać jako tynki ciepłochronne (nie stosować w strefie cokołowej).
- Po wykonaniu powyższych robót tynkarsko – sztukatorskich na elewacji frontowej należy przystąpić do malowania powierzchni płaskich i dekoracyjnych wg planszy kolorystyki. Tynki na murach, gzymsy, obramowania i detale malować farbami elewacyjnymi - przeznaczonymi do podłoża mineralnych o matowej strukturze połysku, chroniącymi przed zacinającym deszczem i o bardzo dobrej przepuszczalności pary wodnej.
- Renowacja elementów drewnianych, stolarki drzwiowej frontowej
 - renowacja na budowie ościeżnic i kotew mocowanych w murze, oczyszczenie z wierzchnich warstw, zaszpachlowanie ubytków i pomalowanie farbą renowacyjną w kolorze brązowym
 - renowacja w warunkach warsztatowych
 - 1) demontaż skrzydeł, opasek, progów
 - 2) oczyszczenie z istniejących warstw farb
 - 3) naprawienie uszkodzeń, uzupełnienie ubytków, wzmocnienie konstrukcji – następnie wymienić okucia i zamki
 - 4) szpachlowana powierzchnie przeszlifować i malować farbami renowacyjnymi w kolorze brązowym
 - 5) montaż zestawów szybowych i pływów w kolorze skrzydeł drewnianych

- stolarka okienna od strony tylnej elewacji w ilości jednego okna na klatce schodowej zostanie zamówiona do wykonania w technologii drewna z zachowaniem oryginalnego kształtu i podziału.
- parapety zewnętrzne wykonać z blachy tytanowo – cynkowej

8.3. KOLORYSTYKA ELEWACJI

W projekcie przyjęto kolory według wzornika RAL. W przypadku wybrania barwników innej firmy zobowiązuje się inwestora do uzgodnienia z projektantem kolorów zamiennych.

- Elewacja – kolor NCS S1030 – Y10R
- cokół – kolor NCS S2030 – Y10R
- obramowania okienne – kolor RAL1015

Wszystkie prace remontowe prowadzić ze szczególną starannością, biorąc pod uwagę konieczność zachowania walorów historycznych budynku oraz jego otoczenia. Prace wykonać zgodnie z zakresem i technologią uzgodnioną w zezwoleniu przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Jeleniej Górze oraz zgodnie z treścią pozwolenia na budowę. Kolorystykę elewacji opracowano w oparciu o wzornik RAL. Nie należy stosować zamiennych materiałów o niższych parametrach technicznych. Wszelkie odstępstwa od projektu wynikające z zastosowania innych materiałów lub technologii nie mogą wpłynąć na obniżenie jakości prac. Ewentualne zmiany w projekcie na wniosek inwestora lub wykonawcy są możliwe wyłącznie po zaakceptowaniu przez projektanta i pod warunkiem, że nie zmieniają kształtu projektu w świetle uzyskanej decyzji o pozwoleniu na budowę. Wszystkie roboty budowlane powinny być prowadzone zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej i przepisami BHP oraz pod nadzorem osoby do tego uprawnionej, przy użyciu wyrobów budowlanych dopuszczonych do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie. Roboty nie ujęte opisem, a niezbędne do wykonania obiektu należy wykonać zgodnie z wymogami sztuki budowlanej. W przypadkach wątpliwych należy skonsultować się z projektantem.

9. WARUNKI OCHRONY P.POŻ

Projektowany remont elewacji nie zmienia warunków ochrony p.poż. budynku. Ściany podlegające remontowi nie mają styczności z drogami ewakuacyjnymi i są wykonane z materiałów, których klasa odporności ogniowej przekracza wymaganą EI30.

10. USTALENIA KOŃCOWE

- przed rozpoczęciem robót należy zabezpieczyć okna elementy konstrukcyjne dachu, przed uszkodzeniami w trakcie remontu.
- stosowane materiały budowlane, elementy oraz materiały powinny posiadać świadectwa potwierdzające dopuszczenie ich do stosowania w budownictwie na terenie Polski;
- prace budowlane – montażowe należy prowadzić zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonywania i odbioru robót budowlano – montażowych.”
- Prace rozbiórkowe, impregnacyjne i remontowe należy powierzyć wykonawcy posiadającemu doświadczenie w realizacji tych prac, posiadającemu stosowne uprawnienia.
- wykonawca jest odpowiedzialny za jakość wykonanych robót i zastosowanych materiałów oraz ich zgodność z Specyfikacją Techniczną i poleceniami Inspektora Nadzoru.
- Prace budowlane należy prowadzić ze szczególnym uwzględnieniem i zachowaniem zasad i przepisów BHP. Wszystkie prace powinny być prowadzone pod ścisłym nadzorem technicznym.
- Wszystkie prace należy wykonywać stosując się do zasad określonych w „Warunkach technicznych wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych” ITB tom I, wydawnictwo Arkady.
- Materiały do wykonania remontu powinny odpowiadać polskim normom i posiadać między innymi:
 - aprobaty techniczne ITB dopuszczające materiał do stosowania w budownictwie,
 - Certyfikat lub Deklarację Zgodności z Aprobata Techniczną lub PN,
 - Certyfikat na znak bezpieczeństwa,
 - Certyfikat zgodności ze zharmonizowaną normą europejską wprowadzoną do zbioru norm polskich,
 - Na opakowaniach powinien znajdować się termin przydatności do stosowania.
 - Wszystkie materiały muszą posiadać atesty i świadectwa zgodności oraz uzyskać aprobatę Inspektora Nadzoru.

11. PROJEKTOWANA CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA BUDYNKU.

Nie dotyczy

Opracowanie:
mgr inż. arch. Michał Urbański



HomeARCH Pracownia Projektowa
arch. Michał Urbański

58-530 Kowary ul. 1 Maja 9

• tel. 665-960-337 • email: biuro@homearch.com.pl

• web: www.homearch.com.pl

OBIEKT:	Budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie pierzejowej
ADRES:	Kowary ul. 1 Maja 24a, obręb 0001 na działce nr 397/28
INWESTOR:	Wspólnota mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 24a, 58-530 Kowary
TEMAT:	Remont elewacji z w budynku mieszkalnym w zabudowie pierzejowej przy ul. 1 Maja 24a w Kowarach DZ. NR. 397/28

CZĘŚĆ RYSUNKOWA

16.05.2016