

OBIKT:	Budynek mieszkalno-usługowy wielorodzinny w zabudowie pierzejowej
ADRES:	Kowary ul. 1 Maja 24, obręb 0001 na działce nr 397/27
INWESTOR:	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 24, 58-530 Kowary
TEMAT:	Remont dachu z wymianą pokrycia oraz remont elewacji w budynku mieszkalno-usługowym w zabudowie pierzejowej przy ul. 1 Maja 24 w Kowarach Dz. NR. 397/27
PROJEKT BUDOWLANY ARCHITEKTURA + BRANŻE	

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

KOWARY –16.05.2016
OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW I SPRAWDZAJĄCYCH

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 dachu z wymianą**

pokrycia oraz remont elewacji w budynku mieszkalno-usługowym w zabudowie pierzejowej przy ul. 1 Maja 24 w Kowarach Dz. NR. 397/27,, 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	Remont dachu z wymianą pokrycia oraz remont elewacji, w budynku mieszkalno-	16.05.2016

24, 58-530 Kowary	usługowym w zabudowie pierzejowej	
-------------------	-----------------------------------	--

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	6-18
	CZEŚĆ OPISOWA	19-36
	CZEŚĆ GRAFICZNA	37-40
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU		
RYSUNEK:	TYTUŁ:	NR STR.
S_01	SYTUACJA	37
ARCHITEKTURA		
A_01	ELEWACJE KOLORYSTYKA	38
A_02	ELEWACJE KOLORYSTYKA	39
A_03	ELEWACJE KOLORYSTYKA	40

PROJEKT BUDOWLANY
„REMONT DACHU Z WYMIANĄ POKRYCIA ORAZ REMONT ELEWACJI”
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 302/20, 302/21 z dnia 2015.11.17	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 elewacji	15-18

II.

OPIS TECHNICZNY

OPIS TECHNICZNY ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	20
1.PRZEDMIOT INWESTYCJI.....	21
2. PODSTAWA OPRACOWANIA.....	21
3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	21
3.1. ISTNIEJĄCE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA ZIELENI:.....	21
3.2. FUNKCJA TERENU:.....	21
3.3. ZMIANY W TERENIE:.....	21
3.4. ROZBIÓRKI:.....	21
4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI:.....	21
4.1. CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU:.....	21
4.2. PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU:.....	22
4.3. UKŁAD KOMUNIKACYJNY.....	22
5. GOSPODARKA ODPADAMI:.....	22
5.1. GOSPODARKA ODPADAMI W FAZIE BUDOWY.....	22
5.2. GOSPODARKA ODPADAMI W FAZIE EKSPLOATACJI BUDYNKU.....	22
6. UZBROJENIE TECHNICZNE DZIAŁKI:.....	22
7. ZGODNOŚĆ Z USTALENIAMI WARUNKÓW ZABUDOWY:.....	22
8. INFORMACJE O WPŁYWIE PLANOWANEJ INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO:.....	23
9. OCHRONA ZABYTEKÓW:.....	23
10. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ.....	23
11. EMISJA HAŁASU.....	23
12. INFORMACJE DODATKOWE:.....	23
OPIS TECHNICZNY ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY.....	25
1. DANE OGÓLNE.....	25
1.1 INWESTOR.....	25
1.2 OBIEKT.....	25
1.3 TEMAT OPRACOWANIA.....	25
2 PODSTAWA OPRACOWANIA I MATERIAŁY WYJŚCIOWE.....	26
3. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU.....	26
4. ZDJĘCIA STANU ISTNIEJĄCEGO.....	27
4.1. ELEWACJA PÓŁNOCNO WSCHODNIA.....	27
4.2. ELEWACJA POŁUDNIOWY ZACHÓD.....	28
5 PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU ORAZ DANE TECHNICZNE.....	28
6. OPIS OGÓLNY.....	29
6.1. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI I KUBATUR BUDYNKU.....	29
6.2.PARAMETRY TECHNICZNE BUDYNKU.....	29
7. EKSPERTYZA STANU ISTNIEJĄCEGO-OPIS STANU ZACHOWANIA.....	29
8. OPIS TECHNICZNY.....	30
8.1. OPIS PRAC PRZYGOTOWAWCZYCH.....	30
8.2. WYMIANA POKRYCIA DACHOWEGO.....	31
8.3. OBRÓBKI BLACHARSKIE.....	32
8.4. RYNNY I RURY SPUSTOWE.....	32
8.5. WYŁĄZ DACHOWY.....	32
8.6. INSTALACJA ODGROMOWA.....	32
8.7. ELEMENTY MONTOWANE NA DACHU.....	33

8.8. OPIS PRAC REMONTOWYCH ELEWACJI.....	33
<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>33</i>
8.9. KOLORYSTYKA ELEWACJI.....	33
9. WARUNKI OCHRONY P.POŻ.....	34
10. USTALENIA KOŃCOWE.....	34
11. PROJEKTOWANA CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA BUDYNKU.....	34

III. CZĘŚĆ GRAFICZNA wg. SPISU DOKUMENTACJI

OBIEKT: Budynek mieszkalno-usługowy wielorodzinny w zabudowie pierzejowej

ADRES: Kowary ul. 1 Maja 24, obręb 0001 na działce nr 397/27

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

TEMAT: Remont dachu z wymianą pokrycia oraz remont elewacji w budynku mieszkalno-usługowym w zabudowie pierzejowej przy ul. 1 Maja 24 w Kowarach Dz. NR. 397/27

OPIS TECHNICZNY PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

KOWARY –16.05.2016

SPIS DOKUMENTACJI

INWESTOR:	OBIEKT:	DATA:
Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 24, 58-530 Kowary	Remont dachu z wymianą pokrycia oraz remont elewacji, w budynku mieszkalno- usługowym w zabudowie pierzejowej	16.05.2016

STADIUM:	CZEŚĆ:	NR STR.
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU		
	OPIS TECHNICZNY	21-23
S_01	SYTUACJA	37

OPIS TECHNICZNY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1.PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiotem opracowania jest budynek wielorodzinny mieszkalno-usługowy w zabudowie pierzejowej położony w Kowarach przy 1 Maja 24 na działce 397/27. Projekt obejmuje remont dachu z wymianą pokrycia oraz remont elewacji.

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. 397/27 przy ul. 1 maja 24. Jest to budynek trzykondygnacyjny z dwiema kondygnacjami w poddaszu, przykryty dachem dwuspadowym symetrycznym. Główne wejście do budynku zlokalizowane jest od strony elewacji północno wschodniej. Drugie wejście do budynku zlokalizowane jest od strony elewacji południowo zachodniej. Na działce nr. 397/27 znajduje się budynek objęty opracowaniem. Od strony północno wschodniej znajduje się działka 266/6 stanowiąca ulicę 1 Maja. Od strony południowo zachodniej znajduje się działka 397/29, 397/30 stanowiąca drogę dojazdową z miejscami parkingowymi. Od strony północno zachodniej dz.nr 397/26 zabudowana budynkiem o podobnej kubaturze i wysokości w zabudowie pierzejowej. W kierunku południowo wschodnim dz.nr. 397/65 zabudowana budynkiem w zabudowie pierzejowej. Budynek posiada przyłącze gazowe, przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej, przyłącze wodne do sieci wodociągowej oraz przyłącze energetyczne.

3.1. ISTNIEJĄCE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA ZIELENI:

Działka 397/27 zabudowana po granicy 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 mieszkalno-usługowy jest obiektem w zabudowie pierzejowej częściowo podpiwniczonym trzykondygnacyjnym z dwiema kondygnacjami w poddaszu. Bryła budynku zwarta. Dach

dwuspadowy pokryty dachówką karpiówką na zakładkę o kącie nachylenia połaci około 42°. Wysokość budynku licząc od gruntu wynosi ≈20,58m. Funkcja pomieszczeń mieszkalno-usługowa. Budynek wyposażony w instalacje wodno-kanalizacyjną, gazową i elektryczną. Obiekt wykonany technologii tradycyjnej.

4.2. PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU:

Budynek jest budynkiem mieszkalno-usługowym.

PODSTAWOWE DANE GABARYTOWE:

- powierzchnia zabudowy: 239,72 m²
- kubatura: 3904,40 m³
- wysokość budynku: 20,58 m
- wysokość kondygnacji: 2,20-2,90 m

4.3. UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Budynek jest obsługiwany komunikacyjnie z gminnej drogi ul. 1 Maja od strony północno-wschodniej i od drogi wewnętrznej strona południowo zachodnia.

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 397/27, położona w obrębie 0001, znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 36 MNW/U. 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
	Kształt i pokrycie dachu	W przypadku rozbudowy i przebudowy w zabudowie istniejącej dopuszcza się utrzymanie	Kąt pozostaje bez zmian 42°	Zgodnie z planem

		dotychczasowej formy dachu, w tym liczby połaci i kątów nachylenia		
		Pokrycie dachówką ceramiczną, łupkiem lub materiałem zbliżonym do dachówki albo łupka	Pokrycie dachówką ceramiczną typu karpiówka	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 mieszkalno-usługowy wielorodzinny w zabudowie pierzejowej
ADRES:	Kowary ul. 1 Maja 24, obręb 0001 na działce nr 397/27
INWESTOR:	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 24, 58-530 Kowary
TEMAT:	Remont dachu z wymianą pokrycia oraz remont elewacji w budynku mieszkalno-usługowym w zabudowie pierzejowej przy ul. 1 Maja 24 w Kowarach Dz. NR. 397/27

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 24, 58-530 Kowary	Remont dachu z wymianą pokrycia oraz remont elewacji, w budynku mieszkalno-usługowym w zabudowie pierzejowej	16.05.2016

STADIUM:	CZEŚĆ:	NR STR.
PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY		
	OPIS TECHNICZNY	26-35
A_01	ELEWACJE KOLORYSTYKA	38
A_02	ELEWACJE KOLORYSTYKA	39
A_03	ELEWACJE KOLORYSTYKA	40

OPIS TECHNICZNY ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

1. DANE OGÓLNE

1.1 INWESTOR

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

1.2 OBIEKT

Budynek mieszkalno-usługowy dwukondygnacyjny z dwiema kondygnacjami w poddaszu w zabudowie pierzejowej. W Kowarach przy ulicy 1 Maja 24 działka nr. ewid. 397/27

1.3 TEMAT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest budynek wielorodzinny mieszkalno-usługowy w zabudowie pierzejowej położony w Kowarach przy ulicy 1 Maja 24 na działce 397/27. Projektuje się wymianę pokrycia dachu z dachówki karpiówki układanej na zakładkę na dachówkę karpiówkę układaną na zakładkę, remont elewacji budynku, wymianę płaszczyzn tynku pomiędzy elementami architektonicznymi i odtworzenie detalu.

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 z dwiema kondygnacjami w poddaszu w zabudowie pierzejowej. Budynek mieszkalno-usługowy, murowany metodą tradycyjną. Wejście do budynku z ul. 1 Maja (elewacja północny zachód) oraz od strony bulwaru na tylnej elewacji (elewacja południowy zachód). 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 (północno wschodnia) ze zdobieniami, elewacja przeciętna wzdłuż gzymsem i gzymsami nadokiennymi na wyższych kondygnacjach obramowania okienne. Elewacja tylna (południowo zachodnia) 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. Stalarka drzwiowa płycinowa. Dach o konstrukcji drewnianej dwuspadowy pokryty dachówką karpiówką układaną na zakładkę. Obróbki blacharskie rynny i rury spustowe w złym 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 PÓŁNOCNO WSCHODNIA



4.2. ELEWACJA POŁUDNIOWY ZACHÓD



5 PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU ORAZ DANE TECHNICZNE

Przedmiotowy budynek mieszkalno-usługowy jest obiektem w zabudowie pierzejowej trzykondygnacyjnym z dwiema kondygnacjami w poddaszu. Bryła budynku zwarta. Dach dwuspadowy. Wysokość budynku licząc od gruntu wynosi około 20,58 m. Długość budynku wynosi 17,55 m. Projektuje się wymianę pokrycia dach-

wego i remont elewacji budynku, wymianę płaszczyzn tynku i odtworzenie detalu na ścianie północno wschodniej. 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	≈239,72 m ²
Liczba mieszkań	4
Liczba pom. usługowych	1
Kubatura brutto budynku mieszkalnego	3904,40 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:	C
Wysokość budynku:	20,58 m
Grupa wysokości:	Średniowysokie (SW)
Długość budynku:	17,55 m
Szerokość budynku:	12,61-12,22 m
Ilość kondygnacji nadziemnych:	5
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	Zadowalający	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 (liczy)	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 w wielu miejscach widoczne próby naprawcze wykonywane przez mieszkańców. Cokół o zmiennej wysokości, prosty, brak izolacji ścian fundamentowych, ścian piwnicy. Gzymsy ramki okienne na elewacji frontowej miejscami uszkodzone spękałe z ubytkami malowane. Na elewacji tylnej wyprawy tynkarskie zniszczone. Ramki okienne w parterze zniszczone na kondygnacji z licznymi ubytkami. Stolarka okienna w większości wymieniona pozostała drewniana nieuszczelna.

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 przy zamierzonym remoncie. Dachy poza elementami porażonymi w miejscach nieszczelności dachu o wielkości 10-15% całości elementów. Stwierdzono jedynie nieliczne powierzchniowe ślady korozji biologicznej (zagrzybienie) w okolicy kominów i wyłazu dachowego co związane jest z nieszczelnością pokrycia i fatalnym stanem obróbek blacharskich tych elementów. Stwierdzono brak krokwi schodach wejściowych na pierwszą kondygnację stychu, miecz na słupie przy wejściu na drugą kondygnację strychowa.

Stan ogólny konstrukcji dachowej – dobry. Zalecana wymiana skorodowanych elementów lub ewentualnie wzmocnienie. Zaleca się impregnację drewnianych elementów konstrukcji więźby dachowej. Szczegółowa ocena powinna nastąpić po zdemontowaniu pokrycia dachowego co pozwoli na pełną ocenę ich stanu. Pokrycia dachu dachówka ceramiczna karpiówka układana w koronkę. Widoczne liczne ubytki i wykruszenia dachówek spowodowane korozją atmosferyczną. Dachówki wielokrotnie uzupełniane. Brak izolacji w postaci papy lub folii wstępnego krycia wpływa bardzo niekorzystnie na szczelność istniejącego pokrycia dachowego oraz narażeniem więźby dachowej i stropów poniżej na zawilgocenia z widocznymi śladami uszkodzenia. Po zdjęciu dachówek należy ocenić stan elementów konstrukcyjnych więźby dachowej, a elementy zniszczone należy wymienić i uzupełnić na nowe.

Obróbki blacharskie, ławy kominiarskie, - całkowicie skorodowane, zdeformowane i nieszczelne. Zalecana całkowita wymiana. Stan fatalny. Brak płotka przeciwniegowego wydaje się być niedopuszczalny z uwagi na usytuowanie budynku na granicy działki drogowej i ulicy. brak ławach kominiarskich. Kominy- widoczne pojedyncze spękania i ubytki tynków na kominach, zwłaszcza w okolicy czapki kominowej. Czapki kominowe wykonane z betonu z widocznymi wykruszeniami. Brak przeciw spadków i fatalna izolacja obróbek blacharskich powoduje zaciekanie i zawilgocenie elementów konstrukcyjnych więźby.

Rynny i rury spustowe rynny i obróbka pasów rynnowych skorodowane i zniszczone zalecana całkowita wymiana.

Instalacja odgromowa w złym stanie. Brak ciągłości przewodów, uszkodzone mocowania, uchwyty skorodowane i niestabilne. Konieczne odtworzenie w trakcie remontu

Stwierdzam, że całość budynku jest w stanie technicznym odpowiednim oraz że w pełni nadaje się do dalszego wykorzystania przy zamierzonej remoncie dachu.

Podsumowanie stanu technicznego:

Stopień zużycia technicznego ocenianych elementów konstrukcyjnych budynku wynosi **55%**

8. OPIS TECHNICZNY

8.1. OPIS PRAC PRZYGOTOWAWCZYCH

Planuje się przeprowadzenie następujących prac przygotowawczych:

- demontaż istniejącego pokrycia dachu; ocena odsłoniętych elementów drewnianej więźby dachowej (w przypadku stwierdzenia zniszczenia spowodowanego zawilgoceniem dokonać wymiany elementów lub wykonać nadbitki-decyzje zostaną podjęte w ramach nadzorów); usunięcie łat i fragmentów starego pokrycia dachu, demontaż obróbek blacharskich, orynnowania;
- wykonanie zabezpieczenia dachu przed opadami na czas prowadzenia robót;

- oczyszczenie mechaniczne elementów drewnianych; impregnacja więźby środkiem przeciwgrzybicznym i przeciw palnym, zgodnie z instrukcją fabryczną;
- Po zdjęciu pokrycia dachu i ocenie, które z elementów należy wymienić na nowe;
- na istniejących krokwiach ułożenie folii wstępnego krycia (paroprzepuszczalnej) lub pokrycie 1x papą; montaż kontr łąt i łąt pod dachówkę karpiówkę układaną na zakładkę z rozstawem zalecanym przez producenta dachówki
- wykonanie obróbek blacharskich, pasów nadrynnowych, lukarn i zwieńczenia ścian z blachy stalowej powlekanej lub ocynkowanej; obróbki wykonać na wzór istniejących i zachowaniem szerokości itp.;
- montaż rynien spustowych z blachy powlekanej lub ocynkowanej o średnicy 150mm na dachu oraz 100mm na lukarnach;
- kominy do przemurowania: uzupełnić tynki na kominach, czapki betonowe, skucie odparzonych tynków, uzupełnienie i pomalowanie na biało. Czapki uzupełnić pomalować środkiem impregnującym do betonu.
- wymiana istniejących wyłazów dachowych na nowe w ramach tych samych otworów. Do każdego wyłazu dostosować stabilne drabiny.
- wymiana pokrycia dachu z dachówki na dachówkę ceramiczną - typu karpiówka układana na zakładkę naturalna czerwień lub zbliżoną, lecz w technologii pokrycia wentylowanego; obróbki dachu, obudowy lukarn, rynny, koryta i rury spustowe planuje się wykonać z trwalszej blachy powlekanej lub ocynkowanej;
- wymiana instalacji odgromowej – wykonanie nowych pomiarów.
- Elementy montowane na dachu: stopnie kominiarskie, ławy kominiarskie, drabiny kominiarskie, płotek śniegowy
- 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, kratek 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.

8.2. WYMIANA POKRYCIA DACHOWEGO

Projektuje się wymianę okrycia dachowego z istniejącej dachówki na taką samą karpiówkę układaną na zakładkę. Po wykonaniu demontażu istniejącego pokrycia dachowego, demontażu istniejących obróbek blacharskich, usunięciu orywnowania itd. , demontażu pozostałości instalacji odgromowej należy dokonać oceny technicznej konstrukcji elementów dachu; Konstrukcje należy oczyścić mechanicznie, elementy zawilgocone, zagrzybiałe należy wymienić, zaimpregnować preparatami grzybobójczymi. Na tak zabezpieczonym i przygotowanym poszyciu projektuje się folię wstępnego krycia na istniejących krokwiach, a następnie projektuje się równolegle do krokwi kontrłaty 3x4cm dostosowane do rozstawu krokwi oraz łąty o wymiarach 40mm x 60mm w rozstawie max.30 cm (rozstaw łąt zależny od producenta dachówki).

8.2.1. UKŁAD WARSTW DACHU

- dachówka z ceramiczna karpiówka czerwona układana na zakładkę
- łąty drewniane impregnowane ciśnieniowo 6x4cm w rozstawie skoku blachodachówki
- kontrłaty drewniane impregnowane ciśnieniowo 3x4cm w rozstawie krokwi
- folia dachowa wstępnego krycia (o gramaturze min 100 g/m2)

- istniejąca konstrukcja dachu

8.2.2. MEMBRANA

Należy zastosować membranę systemową zależną od parametrów dachówki, a w szczególności charakterystycznego dla wybranego producenta dachówki nachylenia dopuszczalnego. Wybór typu membrany, izolacji powinien być potwierdzony danymi od wybranego producenta w zakresie dopuszczalnego kąta nachylenia połaci. Wybór membrany ma istotny wpływ na ostateczną szczelność dachu.

8.2.3. ŁATY

Rozstaw osiowy maks. 30 cm i wymiar łat należy dostosować do wybranej dachówki. Podczas wymiany łat należy sprawdzać stan techniczny innych elementów drewnianych. W przypadku stwierdzenia zniszczenia drewna przez grzyb lub innego, należy dalsze postępowanie skonsultować z projektantem. Nowe łaty należy zaimpregnować preparatem przeciw grzybiczym i owadobójczym oraz ognioochronnym., w celu zabezpieczenia przed szkodnikami biologicznymi, grzybami i larwami owadów, oraz ogniem.

8.2.4. DYLATACJE I WENTYLACJE

Należy zapewnić prawidłowe dylatacje wszystkich elementów oraz wentylację pokrycia dachowego

8.3. OBRÓBKI BLACHARSKIE

Należy wykonać obróbki blacharskie okapów, koszy, ścianek szczytowych, kominów, przewodów wentylacyjnych, lukarn pulpitowych, wyłazów dachowych i innych. Zaleca się pełną wymianę metalowych osłon kanałów wentylacyjnych, osłon kominowych. Obróbki blacharskie z blachy gr 0.7mm galwanicznie ocynkowanej z obustronna powłoką w kolorze zgodnym z pokryciem dachowym, tj. RAL 2000- 2010 lub najbardziej zbliżonym do koloru dachówki. Do wykończenia dachu stosować pełne rozwiązania systemowe!

8.4. RYNNY I RURY SPUSTOWE

Przewiduje się wymianę rynien na całej długości połaci dachowych oraz połaci lukarn, a także rury spustowych. Kolorystyka zgodna z kolorem obróbek blacharskich tj. RAL 2000- 2010 lub najbardziej zbliżonym do koloru dachówki. W przypadku wymiany zachować prawidłowe przekroje, spadki, a także zgodność wymiarową i kolorystyczną z istniejącymi elementami.

Zalecana średnica rynien 12-15cm, spadki 0,5-2%

Ponadto: Skorodowane elementy wymienić, sprawdzić rozmieszczenie, wymiary, rodzaje połączeń

8.5. WYŁAZ DACHOWY

Należy wymienić istniejący wyłaz dachowy na nowy

8.6. INSTALACJA ODGROMOWA

Po wymianie pokrycia dachowego i wykonaniu obróbek blacharskich należy wykonać ponowny montaż instalacji odgromowej na kominach i podłączenie do całości systemu instalacji odgromowej zgodnie z obowiązującą normą (PN-IEC 61024-1:2001/Ap1:2002) i normami związanymi. Po zakończeniu montażu konieczne jest wykonanie nowych pomiarów.

Zakres prac

- Likwidacja mocowań dziurawiących pokrycie dachu (na etapie wykonywania pasów przyrynnowych i przyattykowych)
- uzupełnienie brakujących elementów przewodów lub kawałków zniszczonych lub przerdzewiałych.
- sprawdzenie i naprawa styków i połączeń
- wykonanie jeśli to konieczne nowych uchwytów, mocowanie do dachu przy użyciu betonowych podstawek, bez perforacji podłoża
- Sprawdzenie dostępnej części podziemnej instalacji (stanu uziomu), a w razie potrzeby naprawa.
- Sprawdzenie sprawności działania (przeprowadzenie badań technicznych i pomiarów rezystancji) – odbiór instalacji na podstawie obowiązującej normy (PN-IEC 61024-1:2001/Ap1:2002) i norm związanych

8.7. ELEMENTY MONTOWANE NA DACHU.

- Stopnie kominiarskie - ocynkowana ogniowo blacha stalowa o grubości 3 mm malowana proszkowo w kolorze dachówki ceramicznej
- Ławy kominiarskie - ocynkowana ogniowo blacha stalowa o grubości 3 mm malowana proszkowo w kolorze dachówki ceramicznej
- Drabiny kominiarskie - konstrukcja stalowa z rur średnicy 30mm malowana proszkowo w kolorze dachówki ceramicznej
- Płotek śniegowy - ocynkowany ogniowo kątownik 20 x 20 x 2 mm (szkielet płotka) oraz ocynkowana ogniowo blacha stalowa o grubości 1 mm (szczęble) malowana proszkowo w kolorze dachówki ceramicznej

8.8. 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 drobnoziarniste renowacyjne, atestowane.
- Z elementów wystroju architektonicznego opasek i obramień okiennych, dekoracji nad i podokiennej, usunąć wtórne warstwy (łuszczące się powłoki malarskie oraz obrzutkę 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.
- Drobne 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. Zaleca się stosowanie zapraw sztukatorskich.
- Po umyciu i zagruntowaniu należy wykonać nowe tynki ciepłochronne z perlitem 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.
- Na elewacji projektuje się wykonanie obróbek blacharskich, pasów nadrynnowych, z blachy stalowej powlekanej lub ocynkowanej; obróbki wykonać na wzór istniejących i zachowaniem szerokości itp.;
- Na elewacji przewiduje się montaż rynien spustowych z blachy powlekanej lub ocynkowanej o średnicy 150mm.

8.9. 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 RAL 6019
- cokół – kolor RAL 6021
- obramowania okienne – kolor RAL 9016

- dach – dachówka karpiówka kolor naturalna czerwień

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 Aprobatacją 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

OBIEKT: Budynek mieszkalno-usługowy wielorodzinny w zabudowie pierzejowej

ADRES: Kowary ul. 1 Maja 24, obręb 0001 na działce nr 397/27

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

TEMAT: Remont dachu z wymianą pokrycia oraz remont elewacji w budynku mieszkalno-usługowym w zabudowie pierzejowej przy ul. 1 Maja 24 w Kowarach Dz. NR. 397/27

CZĘŚĆ RYSUNKOWA

KOWARY – 16.05.2016