

<b>OBIEKT:</b>	Budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie pierzejowej
<b>ADRES:</b>	Kowary ul. 1 Maja 30, obręb 0001 na działce nr 397/84
<b>INWESTOR:</b>	Wspólnota mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 30, 58-530 Kowary
<b>TEMAT:</b>	Remont elewacji w budynku mieszkalnym w zabudowie pierzejowej przy ul. 1 Maja 30 w Kowarach Dz. NR. 397/84
<b>PROJEKT BUDOWLANY ARCHITEKTURA + BRANŻE</b>	

<b>ZESPÓŁ PROJEKTOWY:</b>		
ZAKRES OPRACOWANIA	PROJEKTANT	PODPIS
PROJEKTANT ARCHITEKTURA	<b>mgr inż. arch. Michał Urbański</b>	

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 w budynku mieszkalnym w zabudowie pierzejowej przy ul. 1 Maja 30 w Kowarach Dz. NR. 397/84**„ został sporządzony zgodnie obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:			
ZAKRES OPRACOWANIA	PROJEKTANT	PODPIS	PIECZĄTKA
PROJEKTANT ARCHITEKTURA	<b>mgr inż. arch. Michał Urbański</b>		

#### SPIS DOKUMENTACJI

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

Wspólnota mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 30, 58-530 Kowary	Remont elewacji z dociepleniem ściany południowy zachód w budynku mieszkalnym	16.05.2016
---	--	------------

STADIUM:	CZEŚĆ:	NR STR.
<b>P.B.</b>	<b>ARCHITEKTURA + BRANŻE</b>	
	STRONA TYTUŁOWA	1
	OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW I SPRAWDZAJĄCYCH	2
	SPIS DOKUMENTACJI	3
	ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA	4-5
	<b>DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE</b>	<b>6-14</b>
	<b>CZEŚĆ OPISOWA</b>	<b>15-30</b>
	<b>CZEŚĆ GRAFICZNA</b>	<b>31-32</b>
<b>PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU</b>		
<b>RYSUNEK:</b>	<b>TYTUŁ:</b>	<b>NR STR.</b>
<b>S_01</b>	SYTUACJA	31
<b>ARCHITEKTURA</b>		
<b>A_01</b>	ELEWACJE KOLORYSTYKA	32

**PROJEKT BUDOWLANY**  
**„REMONT ELEWACJI W BUDYNKU MIESZALNO – USŁUGOWYM”**  
**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 397/	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	10-12
- Uchwała wspólnoty mieszkaniowej na wykonanie remontu elewacji	13-14

II.

## OPIS TECHNICZNY

<b>OPIS TECHNICZNY ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....</b>	<b>16</b>
<b>1.PRZEDMIOT INWESTYCJI.....</b>	<b>16</b>
<b>2. PODSTAWA OPRACOWANIA.....</b>	<b>17</b>
<b>3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....</b>	<b>17</b>
3.1. ISTNIEJĄCE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA ZIELENI:.....	17
3.2. FUNKCJA TERENU:.....	17
3.3. ZMIANY W TERENIE:.....	17
3.4. ROZBIÓRKI:.....	17
<b>4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI:.....</b>	<b>17</b>
4.1. CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU:.....	17
4.2. PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU:.....	18
4.3. UKŁAD KOMUNIKACYJNY.....	18
<b>5. GOSPODARKA ODPADAMI:.....</b>	<b>18</b>
5.1. GOSPODARKA ODPADAMI W FAZIE BUDOWY.....	18
5.2. GOSPODARKA ODPADAMI W FAZIE EKSPLOATACJI BUDYNKU.....	18
<b>6. UZBROJENIE TECHNICZNE DZIAŁKI:.....</b>	<b>18</b>
<b>7. ZGODNOŚĆ Z USTALENIAMI WARUNKÓW ZABUDOWY:.....</b>	<b>18</b>
<b>8. INFORMACJE O WPŁYWIE PLANOWANEJ INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO:.....</b>	<b>18</b>
<b>9. OCHRONA ZABYTKÓW:.....</b>	<b>18</b>
<b>10. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ.....</b>	<b>19</b>
<b>11. EMISJA HAŁASU.....</b>	<b>19</b>
<b>12. INFORMACJE DODATKOWE:.....</b>	<b>19</b>
<b>OPIS TECHNICZNY ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY.....</b>	<b>21</b>
<b>1. DANE OGÓLNE.....</b>	<b>21</b>
1.1 INWESTOR.....	21
1.2 OBIEKT.....	21
1.3 TEMAT OPRACOWANIA.....	21
<b>2 PODSTAWA OPRACOWANIA I MATERIAŁY WYJŚCIOWE.....</b>	<b>21</b>
<b>3. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU.....</b>	<b>22</b>
<b>4. ZDJĘCIA STANU ISTNIEJĄCEGO.....</b>	<b>23</b>
4.1. ELEWACJA PÓŁNOCNO WSCHODNIA.....	23
4.2. ELEWACJA POŁUDNIOWY ZACHÓD.....	24
<b>5. PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU ORAZ DANE TECHNICZNE.....</b>	<b>24</b>
<b>6. OPIS OGÓLNY.....</b>	<b>24</b>
6.1. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI I KUBATUR BUDYNKU.....	24
6.2.PARAMETRY TECHNICZNE BUDYNKU.....	25
<b>7. EKSPERTYZA STANU ISTNIEJĄCEGO-OPIS STANU ZACHOWANIA.....</b>	<b>25</b>
<b>8. OPIS TECHNICZNY.....</b>	<b>26</b>
8.1. OPIS PRAC PRZYGOTOWAWCZYCH.....	26
8.2. OPIS PRAC REMONTOWYCH ELEWACJI.....	27
<b>Fragmenty tynku zewnętrznego, gzymsów i detali sztukatorskich nadających się do renowacji, poddać czyszczeniu metoda „miękkiego strumieniowania” z użyciem ścierniwa dobraneo w trakcie prób skuteczności.....</b>	<b>27</b>
8.4. KOLORYSTYKA ELEWACJI.....	27
<b>9. WARUNKI OCHRONY P.POŻ.....</b>	<b>28</b>

<b>10. USTALENIA KOŃCOWE.....</b>	<b>28</b>
<b>11. PROJEKTOWANA CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA BUDYNKU.....</b>	<b>28</b>

### **III. CZĘŚĆ GRAFICZNA wg. SPISU DOKUMENTACJI**

**OBIEKT:** Budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie pierzejowej

**ADRES:** Kowary ul. 1 Maja 30, obręb 0001 na działce nr 397/84

**INWESTOR:** Wspólnota mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 30, 58-530 Kowary

**TEMAT:** Remont elewacji w budynku mieszkalnym w zabudowie pierzejowej przy ul. 1 Maja 30 w Kowarach DZ. NR. 397/84

## OPIS TECHNICZNY PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

ZESPÓŁ PROJEKTOWY	IMIE I NAZWISKO, NR UPRAWNIENI, ADRES	PODPIS
PROJEKTANT ARCHITEKTURA	<b>mgr inż. arch. Michał Urbański</b>	

KOWARY – 12.11.2015

**SPIS DOKUMENTACJI**

<b>INWESTOR:</b>	<b>OBIEKT:</b>	<b>DATA:</b>
Wspólnota mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 30, 58-530 Kowary	Remont elewacji w budynku mieszkalnym	16.05.2016

<b>STADIUM:</b>	<b>CZEŚĆ:</b>	<b>NR STR.</b>
<b>PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU</b>		
	OPIS TECHNICZNY	17-19
<b>S_01</b>	SYTUACJA	31

## **OPIS TECHNICZNY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

### **1.PRZEDMIOT INWESTYCJI**

Przedmiotem opracowania jest budynek wielorodzinny mieszkalny w zabudowie pierzejowej położony w Kowarach przy 1 Maja 30 na działce 397/84. Projekt obejmuje 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. 397/84 przy ul. 1 Maja 30. 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. 397/84 znajduje się budynek objęty opracowaniem. Od strony północno wschodniej znajduje się działka 266/6 stanowiąca ulicę 1 Maja. Od strony południowo zachodniej znajduje działka 397/85 stanowiąca podwórze wewnętrzne. Od strony północno zachodniej dz.nr 397 zabudowana budynkiem o podobnej kubaturze i wysokości w zabudowie pierzejowej. W kierunku południowo wschodnim dz.nr. 397/24 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 397/84 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 40°. Wysokość budynku licząc od gruntu wynosi  $\approx 18,22\text{m}$ . 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: 112,43 m<sup>2</sup>
- kubatura: 1609.99 m<sup>3</sup>
- wysokość budynku: 18,22 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 podwórza 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 397/84, 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	ZGODNOŚĆ
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 pod-

lega 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](mailto:biuro@homearch.com.pl)  
• web: [www.homearch.com.pl](http://www.homearch.com.pl)

---

<b>OBIEKT:</b>	Budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie pierzejowej
<b>ADRES:</b>	Kowary ul. 1 Maja 30, obręb 0001 na działce nr 397/84
<b>INWESTOR:</b>	Wspólnota mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 30, 58-530 Kowary
<b>TEMAT:</b>	Remont elewacji w budynku mieszkalnym w zabudowie pierzejowej przy ul. 1 Maja 30 w Kowarach DZ. NR. 397/84

# OPIS TECHNICZNY PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

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

KOWARY – 16.05.2016

## SPIS DOKUMENTACJI

INWESTOR:	OBIEKT:	DATA:
Wspólnota mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 30, 58-530 Kowary	Remont elewacji w budynku mieszkalnym	16.05.2016

  

STADIUM:	CZEŚĆ:	NR STR.
<b>PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY</b>		
	OPIS TECHNICZNY	22-29
<b>A_01</b>	ELEWACJE KOLORYSTYKA	32

## ***OPIS TECHNICZNY ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY***

### **1. DANE OGÓLNE**

#### **1.1 INWESTOR**

[Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 30, 58-530 Kowary.](#)

#### **1.2 OBIEKT**

Budynek mieszkalno-usługowy dwukondygnacyjny z dwiema kondygnacjami w poddaszu w zabudowie pierzejowej. W Kowarach przy ulicy 1 Maja 30 działka nr. ewid. 397/84

#### **1.3 TEMAT OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest budynek wielorodzinny mieszkalno-usługowy w zabudowie pierzejowej położony w Kowarach przy ulicy 1 Maja 30 na działce 397/84. Projektuje się 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, z balkonem na trzeciej kondygnacji 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 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 18,22 m. Długość budynku wynosi 17,73 m. Projektuje się 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	≈112,43 m <sup>2</sup>

Liczba mieszkań	4
Liczba pom. usługowych	0
Kubatura brutto budynku mieszkalnego	1609.99 m <sup>3</sup>

## 6.2.PARAMETRY TECHNICZNE BUDYNKU

PARAMETRY TECHNICZNE BUDYNKÓW	
	<b>Budynek mieszkalny wielorodzinny</b>
Wysokość kondygnacji: (parter, piętra)	2,20-2,90 m
Kategoria zagrożenia ludzi:	ZL IV
Wymagana klasa odporności ogniowej budynku:	D
Wysokość budynku:	18,22 m
Grupa wysokości:	Niski (N)
Długość budynku:	17,73 m
Szerokość budynku:	6,39 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 (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 zagrażać 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. Cokół o zmiennej wysokości, boniowany, brak izolacji ścian fundamentowych, ścian piwnicy. Gzymsy ramki okienne na elewacji frontowej miejscami.



scami uszkodzone spękane z ubytkami malowane. Ramki okienne w parterze zniszczone na kondygnacji z licznymi ubytkami. Na ścianach północno wschodniej i północno zachodniej 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 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.

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,
- wyrzuseń 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 wyrzuseń, 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, 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. 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 powtórznego 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 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.

## 8.4. 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 1018, detal RAL 1034

- cokół – kolor RAL 1034

- obramowania okienne – kolor RAL 9016

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](mailto:biuro@homearch.com.pl)

• web: [www.homearch.com.pl](http://www.homearch.com.pl)

---

<b>OBIEKT:</b>	Budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie pierzejowej
<b>ADRES:</b>	Kowary ul. 1 Maja 30, obręb 0001 na działce nr 397/84
<b>INWESTOR:</b>	Wspólnota mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 30, 58-530 Kowary
<b>TEMAT:</b>	Remont elewacji w budynku mieszkalnym w zabudowie pierzejowej przy ul. 1 Maja 30 w Kowarach DZ. NR. 397/84

## CZĘŚĆ RYSUNKOWA

16.05.2016