

| | |
|--|--|
| OBIEKT: | Budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie wolnostojącej |
| ADRES: | Kowary ul. 1 Maja 3, obręb 0001 na działce nr 305/3 |
| INWESTOR: | Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 3, 58-530 Kowary |
| TEMAT: | Remont elewacji w budynku mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej przy ul. 1 Maja 3 w Kowarach Dz. NR. 305/3 |
| 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 elewacji w budynku**”

mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej przy ul. 1 Maja 3 w Kowarach Dz. Nr. 305/3,, 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 3, | Remont elewacji w budynku mieszkalnym w | 16.05.2016 |

| | | |
|---------------|--|--|
| 58-530 Kowary | zabudowie wolnostojącej przy ul. 1 Maja 3 w Kowarach Dz. NR. 305/3 | |
|---------------|--|--|

| | | |
|--|--|----------------|
| 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 | 6-14 |
| | CZEŚĆ OPISOWA | 17-30 |
| | CZEŚĆ GRAFICZNA | 31-33 |
| PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU | | |
| RYSUNEK: | TYTUŁ: | NR STR. |
| S_01 | SYTUACJA | 31 |
| ARCHITEKTURA | | |
| A_01 | ELEWACJE KOLORYSTYKA | 32 |
| A_02 | ELEWACJE KOLORYSTYKA | 33 |

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

I. DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE

| | |
|--|--------|
| - 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 | 6-8 |
| - Mapa zasadnicza dla działki 305/3 | 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 | 10-13 |
| - Uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul 1 Maja 3 dotycząca remontu elewacji | 14-14A |

II.

OPIS TECHNICZNY

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

| | |
|---|-----------|
| 8.3. KOLORYSTYKA ELEWACJI..... | 27 |
| 9. WARUNKI OCHRONY P.POŻ..... | 28 |
| 10. USTALENIA KOŃCOWE..... | 28 |
| 11. PROJEKTOWANA CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA BUDYNKU..... | 28 |

III. CZĘŚĆ GRAFICZNA wg. SPISU DOKUMENTACJI

OBIEKT: Budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie wolnostojącej

ADRES: Kowary ul. 1 Maja 3, obręb 0001 na działce nr 305/3

INWESTOR: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 3, 58-530 Kowary

TEMAT: Remont elewacji w budynku mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej przy ul. 1 Maja 3 w Kowarach Dz. NR. 305/3

OPIS TECHNICZNY PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

KOWARY – 12.11.2015

SPIS DOKUMENTACJI

| | | |
|---|--|--------------|
| INWESTOR: | OBIEKT: | DATA: |
| Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 3, 58-530 Kowary | Remont elewacji w budynku mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej przy ul. 1 Maja 3 w Kowarach Dz. NR. 305/3 | 16.05.2016 |

| | | |
|--|-----------------|----------------|
| STADIUM: | CZEŚĆ: | NR STR. |
| PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU | | |
| | OPIS TECHNICZNY | 17-19 |
| S_01 | SYTUACJA | 31 |

OPIS TECHNICZNY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1.PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiotem opracowania jest budynek wielorodzinny mieszalny w zabudowie wolnostojącej położony w Kowarach przy 1 Maja 3 na działce 305/3. Projekt obejmuje remont elewacji umożliwi rozpoczęcie procesu konserwacji i zabezpieczenie budynku przed postępującą degradacją. Zakres opracowania obejmuje wskazanie działań zabezpieczających, odtworzeniowych, remontowych - z oraz określenie dyspozycji materiałowo – kolorystycznych.

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 mieszkalny zlokalizowany jest na działce nr ewid. 305/3 przy ul. 1-go Maja 1/3. Jest to budynek trzykondygnacyjny w pełni podpiwniczony, przykryty dachem wielospadowym z wieżyczką przykrytą dachem czterospadowym nad wykuszem która stanowi dominantę budynku. Główne wejście do budynku zlokalizowane jest od strony elewacji południowo zachodniej. Drugie wejście do budynku zlokalizowane jest od strony elewacji południowej. W narożniku elewacji północno przylega garaż jednostanowiskowy. Zjazd z drogi gminnej do garażu tj. ul. 1-Maja wykonany jako utwardzony, zamykany bramką rozwieraną do wewnątrz. Budynek od strony północno-wschodniej graniczy z działką nr. 13/4 stanowiącą koryto rzeki. Od strony elewacji południowo wschodnie znajduje się parking ogólnodostępny z miejscami postojowymi dla osób niepełnosprawnych. Od strony południowej znajduje się budynek urzędu miasta w odległości 17m. od strony południowo zachodnie znajduje się fontanna miejska. Od strony elewacji północno zachodniej w odległości około 1,0m znajduje się budynek mieszkalny z usługą w parterze. Budynek posiada przyłącze gazowe, przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej, przyłącze wodne do sieci wodociągowej oraz przyłącze energetyczne od szafki ZK zlokalizowanej na południowo zachodniej elewacji do tablicy rozdzielczej w budynku.

3.1. ISTNIEJĄCE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA ZIELENI:

Działka 305/3 zabudowana przedmiotowym budynkiem i budynkiem gospodarczym.

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 wolnostojącej częściowo podpiwniczonym trzykondygnacyjnym z jedną kondygnacją w poddaszu. Bryła budynku zwarta. Dach malarzowski pokryty dachówką włókno cementową. Wysokość budynku licząc od gruntu wynosi około 12,00m. Funkcja pomieszczeń mieszkalna. Budynek wyposażony w instalacje wodno-kanalizacyjną, gazową i elektryczną. Obiekt wykonany technologii tradycyjnej.

4.2. PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU:

Budynek jest budynkiem mieszkalnym.

PODSTAWOWE DANE GABARYTOWE:

- powierzchnia zabudowy: $\approx 186,08 \text{ m}^2$
- kubatura: $2232,96 \text{ m}^3$
- wysokość budynku: $12,00 \text{ m}$
- wysokość kondygnacji: $2,20\text{-}2,90 \text{ m}$

4.3. UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Budynek jest obsługiwany komunikacyjnie z gminnej drogi ul. 1 Maja od strony południowo 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 305/3, położona w obrębie 0001, znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 21 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 | Zgodnie z planem |

| | | | | |
|--|--|--|--------------|--|
| | | | ciągnionego. | |
|--|--|--|--------------|--|

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 zabytkową 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 wolnostojącej

ADRES: Kowary ul. 1 Maja 3, obręb 0001 na działce nr 305/3

INWESTOR: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 3, 58-530 Kowary

TEMAT: Remont elewacji w budynku mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej przy ul. 1 Maja 3 w Kowarach Dz. NR. 305/3

OPIS TECHNICZNY PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

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

KOWARY – 12.11.2015

SPIS DOKUMENTACJI

| INWESTOR: | OBIEKT: | DATA: |
|---|--|------------|
| Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 3, 58-530 Kowary | Remont elewacji w budynku mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej przy ul. 1 Maja 3 w Kowarach Dz. NR. 305/3 | 16.05.2016 |

| STADIUM: | CZEŚĆ: | NR STR. |
|----------|---|---------|
| | PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY | |
| | OPIS TECHNICZNY | 22-29 |

| | | |
|-------------|----------------------|----|
| A_01 | ELEWACJE KOLORYSTYKA | 32 |
| A_02 | ELEWACJE KOLORYSTYKA | 33 |

OPIS TECHNICZNY ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

1. DANE OGÓLNE

1.1 INWESTOR

[Wspólnota Mieszkaniowa przy, ul. 1-Maja 3, 58-530 Kowary.](#)

1.2 OBIEKT

Budynek mieszkalny trzykondygnacyjny z poddaszem w zabudowie wolnostojącej. W Kowarach przy ulicy 1 Maja 3 działka nr. ewid. 305/3.

1.3 TEMAT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest budynek wielorodzinny mieszalny w zabudowie wolnostojącej położony w Kowarach przy 1 Maja 3 na działce 305/3. Projekt obejmuje remont elewacji z wymianą czterech okien klatki schodowej na elewacji północnej. Remont umożliwi rozpoczęcie procesu konserwacji i zabezpieczenie budynku przed postępującą degradacją. Zakres opracowania obejmuje wskazanie działań zabezpieczających, odtworzeniowych, remontowych - z oraz określenie dyspozycji materiałowo – kolorystycznych.

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 mieszkalny zlokalizowany jest na działce nr ewid. 305/3 przy ul. 1-Maja 3 w Kowarach. Budynek czterokondygnacyjny w częściowo podpiwniczony, przykryty dachem wielospadowym z wieżyczką przykrytą dachem czterospadowym nad wykuszem która stanowi dominantę budynku. Główne wejście do budynku zlokalizowane jest od strony elewacji południowo zachodniej. Drugie wejście do budynku zlokalizowane jest od strony elewacji południowej. Fundamenty budynku murowane z kamienia budowlanego na ławie kamiennej. Stropy nad piwnicą i częścią parteru ceramiczne kolebkowe pozostałe stropy drewniane. Stropy kondygnacji drewniane belkowe w układzie podłużnym i poprzecznym. Schody piwniczne i pozostałych kondygnacji z kamienia, murowane. Ściany nośne z cegły pełnej i kamienia na zaprawie cementowo – wapiennej. Ściany działowe z cegły i drewniane. Tynki wewnętrzne i zewnętrzne cementowo wapienne. Na elewacji frontowej i bocznych i tylnej elementy dekoracyjne ścian. Elewacja budynku z licznymi zdobieniami, boniami, elewacja przeciętna wzdłuż dwoma gzymsami okna z nadokiennikami oraz esownicami, fryzy ornamentalne. Okna częściowo wymienione na nowe z zachowaniem tradycyjnych podziałów, pozostałe okna drewniane nieszczelne. Stolarstwo drzwiowa płycinowa. Obróbki blacharskie rynny i rury spustowe wymienione uprzedni w stanie bardzo dobrym. Podłogi i posadzki w mieszkaniu z desek, w piwnicy cementowe, na parterze klatki schodowej kamienne.. Do budynku wykonane są przyłącza wodociągowe z sieci miejskiej, kanalizacji sanitarnej do sieci miejskiej, przyłącze energetyczne od ZK do tablicy rozdzielczej w budynku oraz przyłącze gazowe.

4. ZDJĘCIA STANU ISTNIEJĄCEGO.

4.1. ELEWACJA POŁUDNIOWA



4.2. ELEWACJA POŁUDNIOWY WSCHÓD



4.3. ELEWACJA PÓŁNOCNY WSCHÓD



4.2. ELEWACJA PÓŁNOCNY ZACHÓD



5 PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU ORAZ DANE TECHNICZNE

Przedmiotowy budynek mieszkalny jest obiektem w zabudowie wolnostojącej trzykondygnacyjnym z jedną kondygnacją w poddaszu. Bryła budynku zwarta. Dach mastardowy. Wysokość budynku licząc od gruntu wynosi około 12,00 m. Długość budynku wynosi 13,50 m. Projektuje się remont elewacji budynku, wymianę płaszczyzn tynku i odtworzenie detalu na ścianach oraz wymianą czterech okien klatki schodowej na elewacji północnej. 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 | ≈ 186,08 m ² |
| Liczba mieszkań | 8 |
| Liczba pom. usługowych | 0 |
| Kubatura brutto budynku mieszkalnego | 2232,96 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: | 12,00 m |
| Grupa wysokości: | Niski (N) |
| Długość budynku: | 13,50 m |
| Szerokość budynku: | 18,41 m |
| Ilość kondygnacji nadziemnych: | 4 |
| 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. Cokół o zmiennej wysokości, boniony, brak izolacji ścian fundamentowych, ścian piwnicy. Gzymsy ramki okienne na elewacji frontowej miejscami uszkodzone spękanymi 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 odspojień 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 odspojień 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,
- wyrzusek 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 wyrzusek, wychylenia ścian, nie ma pęknięć ukośnych związanych z nierównomiernym osiadaniem podłoża gruntowego.

Podsumowanie stanu technicznego:

Stopień zużycia technicznego ocenianych elementów budynku wynosi **52%**

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 okiennej przewidzianej do wymiany.

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 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.
- 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. 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.
- klatce schodowej zostanie zamówiona do wykonania w technologii drewna z zachowaniem oryginalnego kształtu i podziału cztery okna na klatce schodowej dwudzielne czterokwartowe stałe ślimię – parapety zewnętrzne wykonać z blachy tytanowo – cynkowej

8.3. KOLORYSTYKA ELEWACJI

W projekcie przyjęto kolory według wzornika RAL.

- Elewacja – kolor NCS S 1020 Y80R
- cokół – kolor NCS S 2020 Y80R
- 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 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*



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 wolnostojącej |
| ADRES: | Kowary ul. 1 Maja 3, obręb 0001 na działce nr 305/3 |
| INWESTOR: | Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 3, 58-530 Kowary |
| TEMAT: | Remont elewacji w budynku mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej przy ul. 1 Maja 3 w Kowarach Dz. NR. 305/3 |

CZĘŚĆ RYSUNKOWA

KOWARY –16.05.2016