

|  |   |
|--|---|
| <b>OBIKT:</b>                                      | Budynek mieszkalno-usługowy wielorodzinny w zabudowie pierzejowej   |
| <b>ADRES:</b>                                      | Kowary ul. 1 Maja 16, obręb 0001 na działce nr 397/20   |
| <b>INWESTOR:</b>                                   | Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 16, 58-530 Kowary  |
| <b>TEMAT:</b>                                      | Remont elewacji w budynku mieszkalno-usługowym w zabudowie pierzejowej przy ul. 1 Maja 16 w Kowarach Dz. Nr. 397/20 |
| <b>PROJEKT BUDOWLANY<br/>ARCHITEKTURA + BRANŻE</b> |   |

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

## 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 mieszkalno-usługowym w zabudowie pierzejowej przy ul. 1 Maja 16 w Kowarach Dz. NR. 397/20„** został sporządzony zgodnie obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

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

**SPIS DOKUMENTACJI**

|  |  |              |
|--|--|--------------|
| <b>INWESTOR:</b>   | <b>OBIEKT:</b>   | <b>DATA:</b> |
| Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 16, 58-530 Kowary | Remont elewacji w budynku mieszkalno-usługowym w zabudowie pierzejowej | 16.05.2016   |

|  |  |                |
|--|--|----------------|
| <b>STADIUM:</b>                        | <b>CZEŚĆ:</b>                              | <b>NR STR.</b> |
| <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>6-18</b>    |
|  | <b>CZEŚĆ OPISOWA</b>                       | <b>19-40</b>   |
|  | <b>CZEŚĆ GRAFICZNA</b>                     | <b>42-43</b>   |
| <b>PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU</b> |  |                |
| <b>RYSUNEK:</b>                        | <b>TYTUŁ:</b>                              | <b>NR STR.</b> |
| <b>S_01</b>                            | SYTUACJA                                   | 42             |
| <b>ARCHITEKTURA</b>                    |  |                |
| <b>A_01</b>                            | ELEWACJE KOLORYSTYKA                       | 43             |

**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 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 | 10-12 |
| - Uchwała wspólnoty mieszkaniowej na wykonanie remontu elewacji  | 13-16 |
| - Uprawnienia budowlane  | 17-18 |

**II. OPIS TECHNICZNY**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>OPIS TECHNICZNY ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....</b>                      | <b>38</b> |
| <b>1.PRZEDMIOT INWESTYCJI .....</b>                                      | <b>39</b> |
| <b>2. PODSTAWA OPRACOWANIA .....</b>                                     | <b>39</b> |
| <b>3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU .....</b>                  | <b>39</b> |
| 3.1. ISTNIEJĄCE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA ZIELENI:.....                  | 39        |
| 3.2. FUNKCJA TERENU:.....  | 39        |
| 3.3. ZMIANY W TERENIE:.....  | 39        |
| 3.4. ROZBIÓRKI:.....   | 39        |
| <b>4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI:.....</b>                    | <b>39</b> |
| 4.1. CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU:.....                                       | 40        |
| 4.2. PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU:.....                      | 40        |
| 4.3. UKŁAD KOMUNIKACYJNY .....   | 40        |
| <b>5. GOSPODARKA ODPADAMI:.....</b>                                      | <b>40</b> |
| 5.1. GOSPODARKA ODPADAMI W FAZIE BUDOWY .....                            | 40        |
| 5.2. GOSPODARKA ODPADAMI W FAZIE EKSPLOATACJI BUDYNKU .....              | 40        |
| <b>6. UZBROJENIE TECHNICZNE DZIAŁKI:.....</b>                            | <b>40</b> |
| <b>7. ZGODNOŚĆ Z USTALENIAMI WARUNKÓW ZABUDOWY:.....</b>                 | <b>40</b> |
| <b>8. INFORMACJE O WPŁYWIE PLANOWANEJ INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO:.....</b> | <b>41</b> |
| <b>9. OCHRONA ZABYTKÓW:.....</b>   | <b>41</b> |
| <b>10. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ .....</b>                            | <b>41</b> |
| <b>11. EMISJA HAŁASU .....</b>   | <b>41</b> |
| <b>12. INFORMACJE DODATKOWE: .....</b>                                   | <b>41</b> |
| <b>OPIS TECHNICZNY ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY .....</b>                  | <b>43</b> |
| <b>1. DANE OGÓLNE .....</b>  | <b>43</b> |
| 1.1 INWESTOR.....  | 43        |
| 1.2 OBIEKT.....  | 44        |
| 1.3 TEMAT OPRACOWANIA .....  | 44        |
| <b>2 PODSTAWA OPRACOWANIA I MATERIAŁY WYJŚCIOWE.....</b>                 | <b>44</b> |
| <b>3. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU. ....</b>                          | <b>44</b> |
| <b>4. ZDJĘCIA STANU ISTNIEJĄCEGO. ....</b>                               | <b>45</b> |
| 4.1. ELEWACJA PÓŁNOCNO WSCHODNIA.....                                    | 45        |

|   |   |
|---|---|
| 4.2. ELEWACJA POŁUDNIOWY ZACHÓD .....                                       | 46                                      |
| <b>5 PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU ORAZ DANE TECHNICZNE.....</b> | <b>46</b>                               |
| <b>6. OPIS OGÓLNY.....</b>  | <b>47</b>                               |
| 6.1. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI I KUBATUR BUDYNKU .....                        | 47                                      |
| 6.2. PARAMETRY TECHNICZNE BUDYNKU .....                                     | 47                                      |
| <b>7. EKSPERTYZA STANU ISTNIEJĄCEGO-OPIS STANU ZACHOWANIA. ....</b>         | <b>47</b>                               |
| <b>8. OPIS TECHNICZNY.....</b>  | <b>49</b>                               |
| 8.1. OPIS PRAC PRZYGOTOWAWCZYCH .....                                       | 49                                      |
| 8.2. OPIS PRAC REMONTOWYCH ELEWACJI.....                                    | 49                                      |
| 8.10. KOLORYSTYKA ELEWACJI.....   | 50                                      |
| <b>9. WARUNKI OCHRONY P.POŻ.....</b>  | <b>50</b>                               |
| <b>10. USTALENIA KOŃCOWE .....</b>  | <b>51</b>                               |
| <b>11. PROJEKTOWANA CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA BUDYNKU.....</b>           | <b>51</b>                               |
| <b>INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA.....</b>           | <i>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</i> |

### III. CZĘŚĆ GRAFICZNA wg. SPISU DOKUMENTACJI

---

**OBIKT:** Budynek mieszkalno-usługowy wielorodzinny w zabudowie pierzejowej

**ADRES:** Kowary ul. 1 Maja 16, obręb 0001 na działce nr 397/20

**INWESTOR:** Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 16, 58-530 Kowary

**TEMAT:** Remont elewacji w budynku mieszkalno-usługowym w zabudowie pierzejowej przy ul. 1 Maja 16 w Kowarach Dz. NR. 397/20

## OPIS TECHNICZNY PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

KOWARY – 16.05.2016

|  |  |              |
|--|--|--------------|
| <b>INWESTOR:</b>   | <b>OBIEKT:</b>   | <b>DATA:</b> |
| Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 16, 58-530 Kowary | Remont elewacji w budynku mieszkalno-usługowym w zabudowie pierzejowej | 16.05.2016   |

|  |                 |                |
|--|-----------------|----------------|
| <b>STADIUM:</b>                        | <b>CZEŚĆ:</b>   | <b>NR STR.</b> |
| <b>PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU</b> |                 |                |
|  | OPIS TECHNICZNY | 21-23          |
| <b>S_01</b>                            | SYTUACJA        | 42             |

## **OPIS TECHNICZNY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

## **1. PRZEDMIOT INWESTYCJI**

Przedmiotem opracowania jest budynek wielorodzinny mieszalno-usługowy w zabudowie pierzejowej położony w Kowarach przy 1 Maja 16 na działce 397/20. 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. 397/20 przy ul. 1 maja 16. Jest to budynek dwukondygnacyjny 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. 397/20 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 397/75 stanowiąca drogę dojazdową z miejscami parkingowymi. Od strony północno zachodniej dz.nr 397/20 zabudowana budynkiem o podobnej kubaturze i wysokości w zabudowie pierzejowej. W kierunku południowo wschodnim dz.nr. 397/21 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 397/20 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 dwukondygnacyjnym 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  $\approx 13,25\text{m}$ . 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: 248,70 m<sup>2</sup>
- kubatura: 1150,00 m<sup>3</sup>
- wysokość budynku: 13,30 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 397/20, 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<br>OKREŚLONEGO W<br>PLANIE | PLAN | PROJEKT | ŻGODNOŚĆ |
|------|---|------|---------|----------|
|------|---|------|---------|----------|

|    |                                      |   |  |                     |
|----|--------------------------------------|---|--|---------------------|
| 1. | ogrodzenia,<br>kolorystyka elewacji: | elewacje otynkowane w<br>odcieniach<br>pastelowych, jasnych | Tynki strukturalne w<br>odcieniach jasnych<br>nawiązujących do<br>istniejącej elewacji.<br>zdobienie<br>odbudowywane<br>metoda tynku<br>ciągnionego. | Zgodnie z<br>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

**OBIKT:** Budynek mieszkalno-usługowy wielorodzinny w zabudowie pierzejowej

**ADRES:** Kowary ul. 1 Maja 16, obręb 0001 na działce nr 397/20

**INWESTOR:** Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 16, 58-530 Kowary

**TEMAT:** Remont elewacji w budynku mieszkalno-usługowym w zabudowie pierzejowej przy ul. 1 Maja 16 w Kowarach Dz. Nr. 397/20

## OPIS TECHNICZNY PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

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

KOWARY – 12.11.2016

### SPIS DOKUMENTACJI

| INWESTOR:  | OBIKT:   | DATA:      |
|--|--|------------|
| Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 16, 58-530 Kowary | Remont elewacji w budynku mieszkalno-usługowym w zabudowie pierzejowej | 16.05.2016 |

| STADIUM:                           | CZEŚĆ:               | NR STR. |
|------------------------------------|----------------------|---------|
| PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY |                      |         |
|                                    | OPIS TECHNICZNY      | 26-33   |
| <b>A_01</b>                        | ELEWACJE KOLORYSTYKA | 43      |

## **OPIS TECHNICZNY ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY**

### **1. DANE OGÓLNE**

#### **1.1 INWESTOR**

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 16, 58-530 Kowary.

## **1.2 OBIEKT**

Budynek mieszkalno-usługowy dwukondygnacyjny z dwiema kondygnacjami w poddaszu w zabudowie pierzejowej. W Kowarach przy ulicy 1 Maja 16 działka nr. ewid. 397/20

## **1.3 TEMAT OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest budynek wielorodzinny mieszkalno-usługowy w zabudowie pierzejowej położony w Kowarach przy ulicy 1 Maja 16 na działce 397/20. Projektuje się remont elewacji budynku, wymianę płaszczyzn tynku na tynk ciepłochronny 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 dwukondygnacyjnym 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) w części parterowej i na pierwszym piętrze ze zdobieniami, , elewacja przeciętna wzdłuż trzema gzymsami z trzema filarami w przyziemi na wyższych kondygnacjach obramowania okienne. Elewacja tylna (południowo zachodnia) bez widocznych zdobień, na pierwszej kondygnacji widoczne proste obramowania okienne. Okna częściowo wymienione na nowe z zachowaniem tradycyjnych podziałów, pozostałe okna drewniane nieszczelne. Stolarka drzwiowa płycinowa. Dach o konstrukcji drewnianej 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 dwukondygnacyjnym z dwiema kondygnacjami w poddaszu. Bryła budynku zwarta. Dach dwuspadowy. Wysokość budynku licząc od gruntu wynosi około 13,25 m. Długość budynku wynosi 19,22 m. Projektuje się wymianę płaszczyzn tynku na tynk ciepłochronny 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        | ≈248,70 m <sup>2</sup>      |
| Liczba mieszkań                      | 2                           |
| Liczba pom. usługowych               | 1                           |
| Kubatura brutto budynku mieszkalnego | 1150,00 m <sup>3</sup>      |

### 6.2. PARAMETRY TECHNICZNE BUDYNKU

| PARAMETRY TECHNICZNE BUDYNKÓW                  |                                  |
|--|----------------------------------|
|  | Budynek mieszkalny wielorodzinny |
| Wysokość kondygnacji:<br>(parter, piętra)      | 2,20-2,90 m                      |
| Kategoria zagrożenia ludzi:                    | ZL IV                            |
| Wymagana klasa odporności<br>ogniowej budynku: | C                                |
| Wysokość budynku:                              | 13,30 m                          |
| Grupa wysokości:                               | Średniowysokie (SW)              |
| Długość budynku:                               | 19,22 m                          |
| Szerokość budynku:                             | 6,90 m                           |
| Ilość kondygnacji nadziemnych:                 | 4                                |
| Ilość kondygnacji podziemnych:                 | 1                                |

## 7. EKSPERTYZA STANU ISTNIEJĄCEGO-OPIS STANU ZACHOWANIA.

| Lp. | Klasyfikacja<br>technicznego stanu<br>zachowania elementu | %<br>zużycia<br>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 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 spękanymi 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 nieszczelna.

Więźba dachowa klasyczna, drewniana. Szczegółowej kontroli poddano główne elementy konstrukcyjne (słupy, płatwie, krokwie, kleszcze). Oględziny więźby drewnianej pozwalają stwierdzić, że elementy więźby dachowej są w stanie technicznym odpowiednim bez widocznych ugięć i wypaczeń i w pełni spełniają warunki do dalszego ich wykorzystania przy zamierzonym remoncie. Dachy poza elementami porażonymi w miejscach nieszczelności dachu o wielkości 10-15% całości elementów. Stwierdzono jedynie nieliczne powierzchowne ślady korozji biologicznej (zagrzybienie) w okolicy kominów i wyłazu dachowego co związane jest z nieszczelnością pokrycia i fatalnym stanem obróbek blacharskich tych elementów.

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 zawilgocenie 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 dachu rynny rury spustowe w złym stanie należy wykonać na nowo. Kminy przemurzone w stanie bardzo dobrym.

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

Omawiając uszkodzenia konstrukcji, ograniczono się do ścian zewnętrznych nośnych, które są najważniejszymi elementami budynku, na innych ścianach nie ma objawów niestateczności i odspojenia

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 potłoczeniu ze ścianami poprzecznymi,
- wychylenia ścian zewnętrznych,
- wyrzuteń fragmentów ścian nośnych czy stężeń.

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 usztywnienie 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 wybożenia jest zjawiskiem oczywistym. Przy zaawansowanych procesach starzenia materiałów ścian będzie to wybożenie niesprężyste. Nie zachodzi tu takie zjawisko. W przypadku obiektu rozpatrywanego nie zachodzą podobne objawy, nie ma wybrzuszeń, wychylenia ścian, nie ma pęknięć ukośnych związanych z nierównomiernym osiadaniem podłoża gruntowego.

Podsumowanie stanu technicznego:

Stopień zużycia technicznego elewacji, konstrukcji dachu i pokrycia dachowego wraz z obróbkami wynosi **54%**

## 8. OPIS TECHNICZNY

### 8.1. OPIS PRAC PRZYGOTOWAWCZYCH

Planuje się przeprowadzenie następujących prac przygotowawczych:

- Postawienie rusztowań umożliwiających dostęp do wszystkich fragmentów elewacji i odstąpienie 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, końcówek 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, krętek 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 (tę 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 (tłuszczące 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 dobranego 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.

## 8.10. 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 NSC S 1040-Y70R

- cokół – kolor RAL 9016

- 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

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>OBIKT:</b>    | Budynek mieszkalno-usługowy wielorodzinny w zabudowie pierzejowej   |
| <b>ADRES:</b>    | Kowary ul. 1 Maja 16, obręb 0001 na działce nr 397/20   |
| <b>INWESTOR:</b> | Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. 1 Maja 16, 58-530 Kowary  |
| <b>TEMAT:</b>    | Remont elewacji w budynku mieszkalno-usługowym w zabudowie pierzejowej przy ul. 1 Maja 16 w Kowarach Dz. NR. 397/20 |

## CZĘŚĆ RYSUNKOWA