

**OPIS TECHNICZNY I RYSUNKI**  
**BUDOWLANE do zgłoszenia budowy w oparciu**  
**o art. 30 ust.2 Prawa Budowlanego**

TEMAT : **REMONT ELEWACJI BUDYNKU MIESZKALNEGO**

KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO – XIII

ADRES : **DZIAŁKA nr ewid. 1134/2 27-600 Sandomierz ul. Opatowska 17**

jednostka ewidencyjna : 260901-1 Sandomierz ; obręb : 003 Sandomierz

INWESTOR: **GMINA SANDOMIERZ Plac Poniatowskiego 3**

ZESPÓŁ PROJEKTOWY :

mgr inż. arch. Kamil Dworaczyk , upraw. nr 6/PKOKK/2014

inż. Maria Bednarz , upraw. nr 701/21/83

Asystent projektanta : mgr. inż. Michał Mróz

## Projekt budowlany pn : REMONT ELEWACJI BUDYNKU MIESZKALNEGO

w tym :

Opracowanie zawiera:

### A. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Strona tytułowa
2. Spis zawartości
3. Opis do projektu budowlanego

### B. CZĘŚĆ GRAFICZNA

1. Plan sytuacyjny działki 1134/2 w skali 1:500
2. Rysunki inwentaryzacji architektonicznej elewacji z projektowaną kolorystyką gzymsów , boni i opasek , w tym:

RYS. NR	NAZWA RYSUNKU
2	Kolorystyka elewacji wschodniej
3	Kolorystyka elewacji zachodniej
4	Kolorystyka elewacji północnej

3. Rysunki projektu budowlanego w tym:

RYS. NR	NAZWA RYSUNKU
5	Wymiana stolarki okiennej w elewacji zachodniej
6	Wymiana stolarki drzwiowej w elewacji północnej
7	Wymiana stolarki okiennej w elewacji wschodniej
8	Zestawienie stolarki okiennej i drzwiowej do wymiany

## **OPIS TECHNICZNY**

### **DO PROJEKTU „REMONT ELEWACJI BUDYNKU MIESZKALNEGO”**

**ADRES : DZIAŁKA nr ewid. 1134/2 27-600 Sandomierz ul. Opatowska 17**

**INWESTOR: GMINA SANDOMIERZ Plac Poniatowskiego 3**

#### **I. Podstawa opracowania :**

- umowa z Inwestorem Inwestora
- wizja lokalna
- uzgodnienia z Inwestorem
- inwentaryzacja budynku w zakresie objętym opracowaniem
- plan sytuacyjno –wysokościowy działki w skali 1:500

#### **II. Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany dla zadania :**

#### **REMONT ELEWACJI BUDYNKU MIESZKALNEGO**

przy ul. Opatowska 17 (dawniej kamienica 13 a) 27-600 Sandomierz .

#### **III. OPIS I CHARAKTERYSTYKA STANU ISTNIEJĄCEGO**

Budynek mieszkalny , na którym będzie przeprowadzany remont elewacji jest usytuowany na działce nr ewid. 1134/2 , w rejonie Bramy Opatowskiej i stanowi element zwartej zabudowy mieszkaniowej .

Kamienica zbudowana na miejscu drewnianego domu spalonego w 1860 r.;

przebudowywana i remontowana w latach 60÷70 – tych XX w. .

Kamienica jest wpisana do Gminnego Rejestru Zabytków (GEZ) nr 127/2127,

**Budynek wzniesiony** metodą tradycyjną , jest budynkiem murowanym z cegły ceramicznej pełnej , piętrowy , z poddaszem użytkowym .;

**Klatka schodowa** żelbetowa , nadproża Kleina na dźwigarach stalowych .

**Stropy** międzypiętrowe z płyt WPS.

**DACH drewniany** płaski - kleszczowy , pokryty dachówką na łątach , ceramiczną zakładkową , kominy , obróbki blacharskie , rynny i rury spustowe , instalacja odgromowa .

**STOLARKA OKIENNA** Stolarka okienna i drzwiowa w większości wymieniona .

Okna do wymiany - oryginalne drewniane , skrzynkowe lub wystawowe , zniszczone z ubytkami szprosów , miejscowo wypaczone , pozbawione warstw wtórnego malowania – w złym stanie technicznym .

**MUR Ceglany** na elewacji wykazuje dobry stan techniczny we wszystkich częściach elewacji i można stwierdzić, że ogólnie jest w stanie dobrym .

Nie stwierdzono poważniejszych pęknięć konstrukcyjnych, a jedynie mikroszczeliny w tynku nie mające większego wpływu na wytrzymałość techniczną i statykę budowli.

Zewnętrzne elewacje kamienicy pokrywa **TYNK SZLACHETNY** tzw. **cyklina** , obecnie zachowany w stanie dobrym . Miejscami szczególnie od wschodu jest on uszkodzony poprzez prowadzenie różnego rodzaju instalacji.

Drobne uszkodzenia występują na gzymsach i opaskach przy oknach i drzwiach , ale nie ma to wpływu na konstrukcję budynku . W trakcie realizacji robót przewiduje się również remont kominów .Tynk na kominach spuchnięty , odpadający.

Cokoł wykonano z płyt z piaskowca . Cokoł pomiędzy płytami posiada wyraźne ubytki fug, utracenia krawędzi i ubytki całych fragmentów płyt piaskowca. W wielu miejscach płyty cokołu popękały, bądź uległy rozwarstwieniu.

Kamień na cokołach jest należy poddać renowacji .

#### **IV. Rozwiązania projektowe architektoniczno – budowlane**

##### **4.1. Dane ogólne :**

Przedmiotem inwestycji jest wykonanie :

a/ remontu elewacji budynku i kominów , w zakresie remontu tynków i malowania ścian oraz remontu kamiennych cokołów.

b / wymiana pozostałej stolarki okiennej.

c/ wymiana zniszczonych metalowych skrzynek , krtek wentylacyjnych piwnic , zabytkowych lamp z numerami itp., które znajdują się w elewacji budynku.

Na terenie działki znajdują się ulice , parkingi i chodniki oraz sieci infrastruktury technicznej : sieć wodociągowa , sieć gazowa , kanalizacja sanitarna , sieć energetyczna , sieć oświetlenia terenu i telefoniczna .

##### **4.2. Roboty przewidziane w trakcie prowadzenia robót**

###### **4.2.1. REMONT ELEWACJI**

###### **REMONT TYNKÓW I MALOWANIE**

Remont elewacji będzie polegał na remoncie kominów , wymianie pozostałej stolarki okiennej , remoncie tynków zewnętrznych i cokołów , remoncie płyty balkonowej , wymianie obróbek blacharskich na gzymsach i podokiennikach

Remont elewacji budynku należy rozpocząć od remontu kominów i należy go wykonać w następujący sposób :

✓ należy skuć odpadające z cegły , zmurszałe tynki zewnętrzne ,

- ✓ wyrównać powierzchnie a następnie wykonać docieplenie płaszczyzny kominów styropianem gr. 3cm i przykleić siatkę zbrojącą na zaprawie klejowej .
- ✓ po zakończeniu robót przy warstwie zbrojonej i całkowitym wyschnięciu zaprawy klejącej nierówności powierzchni należy zeszlifować papierem ściernym.
- ✓ w celu poprawienia przyczepności, zmniejszenia chłonności podłoża, zabezpieczenia przed powstawaniem przebarwień , warstwę zbrojoną należy zagruntować podkładem gruntującym w kolorze zbliżonym do koloru na elewacji a następnie powierzchnię pomalować farbą silikatową w kolorze elewacji .

**Tynk tzw. „cyklina” na poszczególnych ścianach budynku jest w stanie bardzo dobrym .** Jedynie w dolnym pasie nad cokołem w elewacji zachodniej tynk ma przebarwienia , prawdopodobnie do naprawy tynku wykorzystano nieprawidłowe materiały .

**Wobec powyższego nie przewiduje się malowania płaszczyzn tynku na elewacji a jedynie powierzchnie opasek , gzymsu i boni .**

Remont elewacji należy rozpocząć od dokładnego oczyszczenia powierzchni tynków z brudu i warstw farby na powierzchniach gładkich . Powierzchnie można poddać myciu wodą pod ciśnieniem z detergentem lub specjalnym środkiem do mycia fasad - metoda ta powoduje zamakanie ścian i konieczność ich naturalnego suszenia . Można zastosować oczyszczenie na sucho ścierniwem podawanym w strumieniu powietrza pod ciśnieniem - intensywność czyszczenia można regulować ciśnieniem powietrza.

Oczyszczanie można wykonać innymi metodami , które nie spowodują zniszczenia powierzchni tynków np. gumowanie ,które polega na natryskiwaniu na elewację pod małym ciśnieniem bardzo drobnego pudru pochodzenia roślinnego lub mineralnego lub czyszczenie mgławicowe.

Po oczyszczeniu powierzchni należy z poziomu rusztowań dokonać przeglądu tynków zewnętrznych między innymi na opaskach , gzymsach itp. i ustalić , które partie tynków nie trzymają się podłoża . W przypadku gdy będą takie miejsca - z powierzchni należy usunąć luźne i niezwiązane cząstki, zmurszałą zaprawę .

Należy mieć również na uwadze skucie tynków z płyty balkonowej i oczyszczenie powierzchni płyty od góry .

Powierzchnię oczyścić mechanicznie, gruz usunąć z terenu budowy.

Należy nie dopuszczać do kontaktu skutego, zasolonego gruzu ze zdrowymi elementami budynku. Powierzchnie po skuciu tynków zewnętrznych należy pozostawić do naturalnego wysuszenia na okres 3-4 tygodnie lub określić poziom zawilgocenia za pomocą urządzeń pomiarowych – wilgotnościomierzy.

Po wysuszeniu tynków zewnętrznych w sposób naturalny jeżeli jest taka potrzeba , należy wykonać lekki hydrofobowy tynk renowacyjny , którego właściwości pozwalają na wyparowanie wody , która ewentualnie pozostanie jeszcze w murach .

Uzupełnienie tynku należy wykonać wg. uzgodnionego systemu wykonania tynku renowacyjnego lub tynku ciepłochronnego wapienno-trasowego .

Uzupełnienie tynków na gzymsach , opaskach przy oknach i drzwiach należy wykonać zaprawą sztukatorsko - mineralną, szybkowiążącą, hydrofobową do wykonywania metodą ciągnioną detali architektonicznych takich jak gzymsy oraz opaski okienne.

Szczeliny i spękania tynku należy pogłębić i podkleić a następnie wypełnić tynkiem na bazie trasy lub szlamem mineralnym.

Powierzchnię tynku przebarwionego , w elewacji zachodniej należy skuć i po konsultacji z inspektorem nadzoru i konserwatorem zabytków , wykonać nowy tynk o strukturze i kolorze tynku istniejącego .

Tynki renowacyjne należy wykonać zgodnie z instrukcją WTA .

W trakcie prowadzonego remontu elewacji należy , po konsultacji z inspektorem nadzoru lub służbami konserwatorskimi , w sposób estetyczny pochować wszelkie przewody elektryczne , teletechniczne itp. a zardzewiałe skrzynki na elewacji wymienić lub pomalować .

Powierzchnia pod malowanie powinna być gładka , bez zgrubień.

Po zakończeniu czyszczenia tynków i naturalnym wyschnięciu powierzchni ścian można przystąpić do malowania opasek przy stolarce , elementów boni i gzymsów .

W celu poprawienia przyczepności, zmniejszenia chłonności podłoża, zabezpieczenia przed powstawaniem przebarwień powierzchni należy wykonać gruntowanie powierzchni farbą do gruntowania i malowanie **farbą krzemianową silikatową** .

Grunt powinien być producenta farby , która będzie przeznaczona do malowania powierzchni ścian . Malowanie należy wykonać farbami , w kolorach wskazanych na rysunkach z kolorystyką ścian .

**Uwaga : Ostateczną kolorystykę malowania powyższych elementów elewacji , po wykonaniu prób na elewacji należy uzgodnić z inwestorem i odpowiednimi służbami ochrony zabytków .**

## REMONT COKOŁU

W trakcie czyszczenia tynków należy wykonać czyszczenie piaskowca .Czyszczenie kamienia należy wykonać metodą czyszczenia powierzchni poprzez użyciu odpowiedniej chemii oraz gorącej wody pod niedużym ciśnieniem lub metodami na sucho . Dokładny sposób wykonania czyszczenia kamienia należy wykonać zgodnie z zaleceniem producenta środka chemicznego do czyszczenia powierzchni .

W przypadku gdy na ścianie rozkwitło życie w postaci skupisk grzybów pleśniowych lub glonów, konieczne będzie odkażanie przy użyciu środków chemicznych profesjonalnych firm.

Operację czyszczenia kamienia należy wykonywać aż do uzyskania zadowalającego efektu . Po zakończeniu oczyszczenia i dokładnym osuszeniu powierzchni cokołu należy wytypować płyty kamienne do renowacji lub wymiany .

Płyty kamienne , które będą przeznaczone do wymiany w miejsce uszkodzonych powinny być grubości i strukturze podobne do istniejących .

Płyty kamienne należy układać na zaprawie do kamienia naturalnego z trasem.

Zaprawa do spoinowania na bazie wapna dolomitowego , na bazie wapna trasowego lub na bazie cementu trasowego .

W celu uzupełnienia ubytków w kamieniu naturalnym należy zastosować zaprawę na bazie cementu trasowego , która posiada dobrą przyczepność, niski skurcz i jest łatwa w obróbce. Po zakończeniu wykonania ubytków w kamieniu i wymianie płyt kamiennych należy wykonać hydrofobizację kamienia .

Przed przystąpieniem do hydrofobizacji należy usunąć resztki środków czyszczących pozostałe z wcześniej przeprowadzonego czyszczenia i inne nieczystości .

### 4.2.2. WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ I DRZWIOWEJ

Okna wystawowe w elewacji wschodniej i jedno w elewacji północnej przeznaczone są do wymiany .Dopuszcza się ich wymianę na współczesną z drewna sosnowego litego , w całym profilu , z szybami zespolonymi , w kolorze okien istniejących , z odtworzeniem pierwotnej formy i kolorystyki oraz bezwzględnym zachowaniem dawnego podziału .

**Drzwi w elewacji zachodniej przeznaczone do wymiany** należy wymienić na drzwi z drewna sosnowego , litego z zachowaniem formy , powtórzeniem wszystkich elementów i ich podziałów , proporcji oraz profili , przy zastosowaniu nowoczesnych rozwiązań , spełniających normy użytkowania – szyby zespolone bezpieczne .

**Inwestor w trakcie realizacji robót , z udziałem służb konserwatorskich określa ewentualną możliwość renowacji drzwi .**

#### **4.2.3 ELEMENTY ŚLUSARSKIE - kraty , balustrady i lampy do numerów .**

Istniejące metalowe elementy wystroju architektonicznego elewacji ( kraty , lampy ) należy oczyścić z rdzy i pomalować farbą antykorozyjną o wysokiej grubości powłoki sięgającej do 125  $\mu\text{m}$  po wyschnięciu , w istniejących kolorach .

W przypadku jeżeli lampa jest zniszczona należy ją poddać renowacji lub wymienić po uzgodnieniu z inwestorem .

**4.2.7. Na gzymsach** w miejscach uzgodnionych z nadzorem należy zamontować system kolców przeciw gołębiom .

#### **UWAGI:**

**Prace konserwatorsko – renowacyjne** powinny być przeprowadzone przez ekipy specjalistyczne , posiadające udokumentowane doświadczenie w realizacji robót przy obiektach zabytkowych , przeszkolone w stosowaniu systemów renowacyjnych renomowanych firm i pod ścisłym nadzorem konserwatorskim.

**4.3. Istniejące zagospodarowanie terenu** i infrastruktura techniczna pozostają bez zmian

#### **4.4 Ochrona środowiska**

Roboty prowadzone na budynku mieszkalnym , podczas remontu elewacji nie wpływają na zmianę oddziaływania budynku na środowisko.

**4.5. Charakterystyka cieplna budynku** – nie dotyczy

#### **4.6. Dostępność dla osób niepełnosprawnych**

Niniejszy projekt remontu budynku mieszkalnego nie przekształca charakteru użytkowania budynku - nie jest dostosowany dla osób niepełnosprawnych

#### **4.7. Warunki ochrony przeciwpożarowej**

Zakres niniejszego opracowania nie obejmuje zmian w warunkach ochrony przeciwpożarowej budynku.

#### **4.8. Pozostałe elementy charakterystyczne budynku**

Oświetlenie i nasłonecznienie - bez zmian

Izolacyjność cieplna przegród budowlanych - bez zmian .

**UWAGI KOŃCOWE :**

- 1. Roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych oraz zaleceniami instrukcji technicznych producentów stosowanych materiałów.**
- 2. Przed rozpoczęciem poszczególnego etapu robót wszystkie materiały przeznaczone do wbudowania , muszą uzyskać w formie pisemnej , akceptację służb konserwatorskich i inspektora nadzoru.**

Projektant : mgr inż. arch. Kamil Dworaczyk , upraw. nr 6/PKOKK/2014

Opracowała : inż. Maria Bednarz upraw. 701/21/83

## INFORMACJA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

TEMAT : **REMONT ELEWACJI BUDYNKU MIESZKALNEGO**

ADRES : **DZIAŁKA nr ewid. 1134/2 27-600 Sandomierz ul. Opatowska 17**

INWESTOR: **GMINA SANDOMIERZ Plac Poniatowskiego 3**

Projektant : inż. Maria Bednarz

**1/ W zakres zamierzenia budowlanego** wchodzi remont elewacji na istniejącym budynku mieszkalnym.

Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne obejmuje roboty budowlane związane z wykonywaniem remontu elewacji . Przewidywana kolejność realizacji robót :

- remont elewacji ( z cokołem i kominami ) ,
- wymiana stolarki okiennej ,
- renowacja elementów metalowych ,

**2/ Wykaz istniejących obiektów budowlanych**

W sąsiedztwie przedmiotowego budynku znajduje się zabudowa mieszkaniowa i użyteczności publicznej - sieć dróg i chodników

**3/ Wskazania dotyczące przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji robót budowlanych , określające skalę i rodzaje zagrożeń oraz miejsce i czas ich wystąpienia .**

Przewidywane zagrożenia dla zdrowia i życia wynikają przede wszystkim z faktu prowadzenia robót budowlanych na wysokości oraz ze strony maszyn i urządzeń niezbędnych do realizacji przedmiotowego zadania . Czynnikiem determinującym powstanie zagrożeń będzie również fakt użytkowania budynku w czasie prowadzenia robót budowlanych . powyższe zagrożenia występują na etapie robót na dachu i remoncie elewacji . Zaliczyć można do nich przede wszystkim możliwość upadku z wysokości lub uderzenie przedmiotami spadającymi z góry.

**4/ Wskazanie sposobu instruktazu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych**

Każdy z pracowników zatrudnionych przy realizacji przedmiotowego zadania powinien być przeszkolony z zakresu znajomości i stosowania przepisów BHP a także przejść szkolenie stanowiskowe każdorazowo w przypadku pierwszego pobytu na tej budowie oraz zmiany rodzaju i technologii prowadzonych robót . Pracownicy jak i dozór techniczny powinni posiadać ważne badania lekarskie uwzględniające specyfikę realizowanych robót .

**4/ Wskazania środków technicznych i organizacyjnych zapobiegających niebezpieczeństwu w strefach szczególnego zagrożenia**

Teren budowy należy zabezpieczyć przed przebywaniem na nim osób nieupoważnionych i oznakować . Zaplecze socjalne budowy zorganizować zgodnie z obowiązującymi przepisami . Opracować plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia . Wywiesić tablice informacyjne. Wyznaczyć miejsca składowania materiałów budowlanych , odpadów technologicznych , punkty poboru wody i energii elektrycznej .

Na wypadek pożaru , awarii i innych zagrożeń dojazd środków komunikacyjnych może odbywać się drogą gminną przylegającą do działki .

Opracowała:

inż. Maria Bednarz upraw.701/21/83

Sandomierz marzec 2018 r.

Kamil Dworaczek

Maria Bednarz

## OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art.20 ust. 4 Prawa Budowlanego (Dz.U.Nr 207 , poz. 2016 z 2003r. z późniejszymi zmianami ) oświadczam , że wykonany przeze mnie projekt REMONT ELEWACJI BUDYNKU MIESZKALNEGO przy ul. Opatowska 17 w Sandomierzu , dla Gminy Sandomierz zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno – budowlanymi , normami , wytycznymi oraz zasadami wiedzy technicznej .

mgr inż. arch. Kamil Dworaczyk , upraw. nr 6/PKOKK/2014

inż. Maria Bednarz upraw.701/21/83

## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Fot.Nr 1 ELEWACJA WSCHODNIA



Fot.Nr 2 ELEWACJA ZACHODNIA z remontem kominów



Fot.Nr 3 ELEWACJA PÓŁNOCNA



Fot.Nr 3 Drzwi w elewacji tylnej do wymiany i cokołu z kamienia



Fot Nr 4 Fragment ściany i cokołu z piaskowca do renowacji