

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. 1108/1 27-600 Sandomierz ul. Rynek 28**

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 1108/1 w skali 1:500
2. Rysunki inwentaryzacji architektonicznej elewacji z projektowaną kolorystyką , w tym:

| RYS. NR | NAZWA RYSUNKU |
|----------------|----------------------------------|
| 2 | Kolorystyka elewacji północnej |
| 3 | Kolorystyka elewacji południowej |
| 4 | Kolorystyka elewacji wschodniej |

3. Rysunki projektu budowlanego w tym:

| RYS. NR | NAZWA RYSUNKU |
|----------------|--|
| 5 | Wymiana stolarki okiennej w elewacji wschodniej |
| 6 | Zestawienie stolarki okiennej i drzwiowej do wymiany |

OPIS TECHNICZNY

DO PROJEKTU „REMONT ELEWACJI BUDYNKU MIESZKALNEGO”

ADRES : DZIAŁKA nr ewid. 1108/1 27-600 Sandomierz ul. Rynek 28

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. Rynek 28
27-600 Sandomierz .

III. OPIS I CHARAKTERYSTYKA STANU ISTNIEJĄCEGO

Budynek mieszkalny jest usytuowany na działce nr ewid. 1108/1 w Sandomierzu przy ul. Rynek 28 , od południowej strony Rynku i stanowi element zwartej zabudowy mieszkaniowej .

Kamienica jest wpisana do Gminnego Rejestru Zabytków (GEZ) nr 116/2127.

Budynek w XVI w. był własnością Lipnickich . Część tylna pierwotnie drewniana , parterowa , z napisem i datami na sorobie stropu belkowego : 1671 ; 1676 , 1748.

Część frontowa z 2 ćw. XIX w. ; przekształcona w XIX /XX . W XX w. kapitalny remont i przebudowa tylnej części na murowaną.

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

w piwnicy mury z cegły ceramicznej , kamienia i bloczków betonowych ,

Klatka schodowa żelbetowa , nadproża Kleina na dźwigarach stalowych .

Stropy w piwnicy – w formie sklepienia , stropy międzypiętrowe z płyt WPS.

DACH drewniany płatwiowo - kleszczowy , pokryty dachówką ceramiczną zakładkową , kominy , obróbki blacharskie , rynny i rury spustowe , instalacja odgromowa - po remoncie w 2017 r.

STOLARKA OKIENNA i DRZWIOWA Stolarka okienna i drzwiowa w

elewacji północnej i południowej wymieniona . Do wymiany zostało kilka okien w elewacji wschodniej . Okna do wymiany - oryginalne drewniane , skrzynkowe , zniszczone z ubytkami szprosów , miejscowo wypaczone , pozbawione warstw wtórnego malowania – w złym stanie technicznym . Stolarka drzwiowa wymieniona .

Dopuszcza się wymianę okien na współczesną tj. okno drewniane zespolone z odtworzeniem pierwotnej formy i kolorystyki w tym bezwzględne zachowanie podziałów okiennych .

MUR CEGLANY 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 od strony północnej , TYNK SZLACHETNY tzw. cyklina ,obecnie zachowany w stanie dobrym ; od południa tynk mineralny.

Miejscami szczególnie od południa jest on uszkodzony poprzez prowadzenie różnego rodzaju instalacji.

Drobne uszkodzenia na tynku występują na gzymsach górnych od północy , ale nie ma to wpływu na konstrukcję budynku .

Cokół wykonano z płyt z jasnego piaskowca . Kamień mocno zabrudzony , ze względu na jego wysoką chłonność . Cokół pomiędzy płytami posiada ubytki fug i w trakcie remontu należy je uzupełnić .

Wejście do budynku , od strony Rynku jest bezpośrednio z otaczającego chodnika , wejście od południa jest z otaczającego tarasu nad pomieszczeniami PEC , nawierzchnia tarasu z płytek lastrykowych .

Na cokole w elewacji południowej jest obróbka blacharska z blachy ocynkowanej wywinięta na ścianę .

IV. Rozwiązania projektowe architektoniczno – budowlane

4.1. Dane ogólne :

Przedmiotem inwestycji jest wykonanie :

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

b / wymiana pozostałej stolarki okiennej.

c/ wymiana zniszczonych metalowych skrzynek , kratek 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 wymianie pozostałej stolarki okiennej , remoncie tynków zewnętrznych i cokołów , malowania powierzchni tynków , wymianie obróbek blacharskich na gzymsach i podokiennikach .

Remont elewacji należy rozpocząć od dokładnego oczyszczenia powierzchni tynków .

Powierzchnie ścian z opaskami przy oknach i drzwiach , profile ciągnione na gzymsach należy oczyścić mechanicznie z zalegających farb i osypujących się tynków .

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 i ustalić , które partie tynków nie trzymają się podłoża , są zasolone lub zawilgocone .

W przypadku gdy będą takie miejsca - z powierzchni należy usunąć luźne i niezwiązane cząstki, zmurszałą zaprawę . 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.

Tynki renowacyjne należy wykonać zgodnie z instrukcją WTA .

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

Po zakończeniu renowacji tynków i naturalnym wyschnięciu powierzchni ścian można przystąpić do malowania .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 , po wykonaniu prób na elewacji należy uzgodnić z inspektorem nadzoru i służbami ochrony zabytków .

REMONT COKOŁU

W trakcie czyszczenia tynków należy wykonać **czyszczenie piaskowca** w elewacji północnej .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 .

Na cokole w elewacji południowej przestrzeń pomiędzy tynkiem a obróbką blacharską należy uzupełnić płytkami z kamienia a blachę pomalować w kolorze blachy na podokiennikach .

4.2.2. WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ I DRZWIOWEJ

W części stolarka okienna i drzwiowa jest wymieniona na współczesne , drewniane zespolone z zachowaniem dawnego podziału .

Stolarkę okienną na ścianie wschodniej , przeznaczoną do wymiany należy wymienić na okna z drewna sosnowego litego , w całym profilu , z szybami zespolonymi , w kolorze okien istniejących , z bezwzględny zachowaniem dawnego podziału .

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 μm 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. 1108/1 27-600 Sandomierz ul. Rynek 28

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) ,
- 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 instruktarzu 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. Rynek 28 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 PÓŁNOCNA



Fot.Nr 2 ELEWACJA POŁUDNIOWA



Fot .nr 3 Fragment elewacji wschodniej do remontu (mur w bezpośrednim sąsiedztwie restauracja „Ciżemka”).