

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

**TEMAT : REMONT ELEWACJI NA BUDYNKU MIESZKALNYM**  
**PRZY UL. ZAMKOWA 6 W SANDOMIERZU**

KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO – XIII

**ADRES : DZIAŁKA nr ewid. 1073 27-600 Sandomierz ul. Zamkowa 6**

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**

Strona tytułowa

Opis do projektu budowlanego

**B. CZĘŚĆ GRAFICZNA**

1. Plan sytuacyjny działki 1073 w skali 1:500

2. Rysunki inwentaryzacji architektonicznej elewacji z projektowaną kolorystyką , w tym:

<b>RYS. NR</b>	<b>NAZWA RYSUNKU</b>
2	Kolorystyka elewacji wschodniej
3	Kolorystyka elewacji zachodniej i północnej
4	Kolorystyka elewacji południowej

3. Rysunki projektu budowlanego w tym:

<b>RYS. NR</b>	<b>NAZWA RYSUNKU</b>
5	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w elewacji wschodniej
6	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w elewacji zachodniej
7	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w elewacji południowej
8	Zestawienie stolarki okiennej i drzwiowej do wymiany

## **OPIS TECHNICZNY**

### **REMONT ELEWACJI BUDYNKU MIESZKALNEGO**

**ADRES : DZIAŁKA nr ewid. 1073 27-600 Sandomierz ul. ZAMKOWA 6**

**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. Zamkowa 6**  
27-600 Sandomierz .

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

Kamienica wybudowana na linii muru miejskiego z poł. XIV w. , przebudowywana i remontowana w latach 60÷70 – tych XX w. usytuowana na działce nr ewid. 1073 w Sandomierzu przy ul. Zamkowa 6 .

Kamienica jest wpisana do Gminnego Rejestru Zabytków (GEZ) nr 126/2127.

Budynek mieszkalny , na którym będzie przeprowadzany remont elewacji , położony jest od zachodniej strony ul. Zamkowej i stanowi element zwartej zabudowy mieszkaniowej .

Budynek wzniesiony metodą tradycyjną , jest budynkiem murowanym , częściowo podpiwniczony , piętrowym z poddaszem użytkowym ; mury piwnic z kamienia i cegły ; mury parteru i piętra z cegły ceramicznej pełnej ; mury poddasza z siporeksu , .

Klatka schodowa żelbetowa , nadproża Kleina na dźwigarach stalowych .

DACH drewniany płatwiowo - kleszczowy , pokryty dachówką , ceramiczną zakładkową, kominy ,obróbki blacharskie , rynny , rury spustowe – z blachy ocynkowanej .

Instalacja odgromowa - brak .

#### **MUR Ceglany i tynk**

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. Oryginalnie zewnętrzne elewacje kamienicy pokrywał tynk cementowo-wapienny , obecnie zachowany w stanie dobrym na większej powierzchni .

## **KAMIENNY COKÓŁ**

Cokół wykonano z płyt dolomitowych. Stan poszczególnych płyt jest dość dobry, jednakże stan cokołu wymaga prac remontowych. Część elementów posiada uszkodzenia mechaniczne (utrącenia rogów i krawędzi), a inne podczas drobnych prac remontowych zdemontowano i nie zamontowano powtórnie.

Cokół pomiędzy płytami posiada wyraźne ubytki fug, a prawie wszystkie jego elementy składowe – pionowe płyty są pokryte ciemną patyną atmosferyczną, powstającą w wyniku wypłukiwania wapnia ze struktury kamienia.

**STOLARKA OKIENNA** Stolarka okienna i drzwiowa częściowo wymieniona .

Pozostałe okna i drzwi balkonowe - oryginalne drewniane , skrzynkowe , zniszczone z ubytkami szprosów , miejscowo wypaczone , pozbawione warstw wtórnego malowania – w złym stanie technicznym . Dopuszcza się jej wymianę na współczesną tj. okno drewniane zespolone z odtworzeniem pierwotnej formy i kolorystyki w tym bezwzględne zachowanie podziałów okiennych .

## **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 i schodów ,
- b / wymiana pozostałej stolarki okiennej i drzwiowej .
- c/ wymiana zniszczonych metalowych skrzynek , kratki 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 i drzwiowej , remoncie tynków zewnętrznych i malowania powierzchni tynków , wymianie obróbek blacharskich na gzymsach i podokiennikach oraz remoncie płyt balkonowych .

Remont elewacji należy rozpocząć od dokładnego oczyszczenia powierzchni tynków z warstw farby. Powierzchnie ścian z opaskami przy oknach i drzwiach, profile ciągnięte na gzymsach należy oczyścić mechanicznie z zalegających warstwowo farb. 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, 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 ciągniętą 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 sposób estetyczny pochować wszelkie przewody elektryczne , teletechniczne itp.

Po 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 .

Obróbkę blacharską , rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej należy wymalować farbą olejną .

**Uwaga : Ostateczną kolorystykę , po wykonaniu prób na elewacji należy uzgodnić z odpowiednimi służbami ochrony zabytków .**

## REMONT COKOŁU

Kamień na cokole w elewacji wschodniej i zachodniej oraz okładziny szachtów okiennych należy poddać renowacji . Czyszczenie piaskowca 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 .

W trakcie robót na cokole należy

#### **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** i drzwi balkonowe na poszczególnych kondygnacjach, przeznaczoną do wymiany należy wymienić na okna i drzwi balkonowe , z drewna sosnowego litego , w całym profilu , z szybami zespolonymi , w kolorze okien istniejących , z bezwzględny zachowaniem dawnego podziału .

Drzwi w elewacji zachodniej należy przeznaczyć do wymiany.

**Drzwi 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 .

W trakcie prowadzonych robót , wymiary należy sprawdzić bezpośrednio na budowie.

#### **4.2.5. SCHODY ZEWNĘTRZNE**

Płyty dolomitowe na schodach do drzwi zewnętrznych od strony ul. Zamkowej należy rozebrać , sprawdzić podbudowę na spoczniku a następnie ułożyć płyty dolomitowe gr. 3 cm. na zaprawie z trasek i poddać impregnacji .

#### **4.2.6 ELEMENTY ŚLUSARSKIE - kraty i balustrady i kratki nad szachtami .**

Istniejące metalowe elementy wystroju architektonicznego elewacji ( kraty , lampy , skrzynki elektryczne itp. ) należy oczyścić z rdzy i pomalować farbą antykorozyjną o wysokiej grubości powłoki sięgającej do 125 µm po wyschnięciu , w istniejących kolorach . W przypadku jeżeli lampy i kratki są bardzo zniszczone należy je wymienić .

**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 wymiany pokrycia dachu i 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. 1073 27-600 Sandomierz ul. Zamkowa 6**

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 ,
- wymiana i renowacja stolarki drzwiowej ,
- 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. Zamkowa 6 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



Fot. Nr 3 Elewacja zachodnia - uszkodzony tynk na balkonach



Fot. Nr 4 Elewacja zachodnia - widok lukarn



Fot. Nr 5 Widok balkonu od ul. Zamkowej