

# ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

## I. OPIS TECHNICZNY:

1. Podstawa opracowania.
  - 1.1. Podstawa formalna.
  - 1.2. Podstawa materialno – prawna.
2. Cel i zakres opracowania.
3. Opis techniczny projektu zagospodarowania terenu
  - 3.1 Przedmiot inwestycji
  - 3.2 Istniejący stan zagospodarowania terenu
  - 3.3 Projektowane zagospodarowania terenu
  - 3.4 Zestawienie powierzchni
  - 3.5 Dane dotyczące ochrony konserwatorskiej
  - 3.6 Dane dotyczące eksploatacji górniczej
  - 3.7 Dane dotyczące zagrożeń środowiska
  - 3.8 Inne konieczne dane wynikające ze specyfiki obiektów
4. Opis techniczny projektu architektoniczno-budowlanego
  - 4.1 Przeznaczenie i program użytkowy
  - 4.2 Forma architektoniczna i funkcja obiektu
  - 4.3 Układ konstrukcyjny obiektu
  - 4.4 Sposób zapewnienia warunków korzystania przez osoby niepełnosprawne
  - 4.5 Podstawowe dane technologiczne
  - 4.6 Dane dotyczące obiektów liniowych
  - 4.7 Rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego
  - 4.8 Rozwiązania i sposób funkcjonowania zas. urządzeń instalacji technicznych
  - 4.9 Charakterystyka energetyczna obiektu budowlanego
  - 4.10 Dane techniczne dot. wpływu na środowisko oraz zdrowie ludzi i ob. sąsiednie
  - 4.11 Warunki ochrony przeciwpożarowej
5. Ocena stanu technicznego.

## II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA:

1. Mapa z lokalizacją budynku.
2. Część rys. projektu budowlanego

## III. ZAŁĄCZNIKI:

1. Zaświadczenia projektantów o przynależności do DOIIB.
2. Decyzja DWUOZ
3. Uzgodnienie wykonania prac – urząd miasta kamienna góra

## IV. INFORMACJA BIOZ.

# **I. OPIS TECHNICZNY**

## **1. PODSTAWA OPRACOWANIA**

### **1.1. Podstawa formalna.**

Podstawę formalną opracowania stanowi zlecenie – umowa NR 1/IV/2014 : zawarta między Gminą Miejską Kamienna Góra, z siedzibą w Kamiennej Górze, Plac Grunwaldzki 1, 58-400 Kamienna Góra a Zakładem Budowlanym- Ireneusz Ciejak, z/s w Czadrowie nr 121.

### **1.2. Podstawa materialno – prawna:**

- Prawo budowlane oraz rozporządzenia wykonawcze;
- Dokumentacja fotograficzna;
- Inwentaryzacja budowlana,
- Pomiary uzupełniające,
- Literatura fachowa;
- Dokumentacja archiwalna.

## **2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA**

Celem opracowania jest uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na remoncie elewacji budynku mieszkalnego w Kamiennej Górze przy ulicy Placu Wolności 12, na działce (wg ewidencji gruntów) nr 47/9 obręb 6.

Zakres robót budowlanych objętych niniejszym opracowaniem projektowym został określony na podstawie wytycznych inwestora i obejmuje w szczególności wykonanie nowych tynków i kolorystyki obiektu a także robót dodatkowych powiązanych takich jak min. wykonanie tynków renowacyjnych, wykonanie nowych obróbek blacharskich, oczyszczenie i zabezpieczenie elementów z piaskowca itp.

## **3. OPIS TECHNICZNY PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

### **3.1 Przedmiot inwestycji**

Przedmiotem inwestycji objęta jest elewacja budynku mieszkalnego w Kamiennej Górze przy Placu Wolności 12, na działce (wg ewidencji gruntów) nr 47/9 obręb 6. W ramach inwestycji wykonane zostaną nowe tynki i kolorystyka obiektu. Budynek został wzniesiony początkiem XVIIIw. Posiada podcienia i jego górna część licuje z dalszą częścią pierzei. Jest to budynek trzykondygnacyjny z poddaszem. Budynek posiada częściowe podpiwniczenie. Ściany zewnętrzne – ceglane i ceglano kamienne gr. grubość zmienna 84-52cm. Stropy nad parterem i w trzonie znajdującym się bezpośrednio przy klatce schodowej ceglano łukowo - krzyżowe. Stropy nad piętrami na belkach drewnianych ze ślepym pułapem. Więźba dachowa drewniana, kryta dachówką karpówką w koronkę. Kominy murowane, ceglane.

### 3.2 Istniejący stan zagospodarowania terenu

Teren inwestycji, jest to teren zagospodarowany bezpośrednio pod budynkiem oraz tereny przyległe (Plac Wolności, ulica Muzealna) będące w zarządzie miasta Kamienna Góra. Na opisanym terenie urządzona jest kompletna infrastruktura techniczna (dojazd, dojścia, przyłącza kanalizacyjne, energetyczne, wodociągowe, telekomunikacyjne, gazowe).

### 3.3 Projektowane zagospodarowania terenu

Remont elewacji oraz dachu nie wpływa na zmianę istniejącego zagospodarowania terenu.

### 3.4 Zestawienie powierzchni

Bez zmian

Powierzchnia zabudowy:	$\approx 241\text{m}^2$ ,
Powierzchnia użytkowa	$\approx 340\text{m}^2$ .
Kubatura	$\approx 3405\text{m}^3$ .
Wysokość budynku (kalenica)	$\approx 16,7\text{m}$

### 3.5 Dane dotyczące ochrony konserwatorskiej

Budynek przy ulicy Plac Wolności 12 w Kamiennej Górze wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem A/5472/1011 z dnia 8.01.1964r.

### 3.6 Dane dotyczące eksploatacji górniczej

Teren działki nie jest objęty wpływem szkód górniczych.

### 3.7 Dane dotyczące zagrożeń środowiska

Projektowane roboty nie wpływają na dodatkowe zagrożenia środowiska oraz, higienę i zdrowie użytkowników budynku.

### 3.8 Inne konieczne dane wynikające ze specyfiki obiektów

Kategoria geotechniczna obiektu I. - Bez zmian

## 4. OPIS TECHNICZNY PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO ZGODNIE Z Dz.U. Nr 120, poz. 1133 (Rozporządzeniem MI z dnia 3.07.2003r w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego)

### 4.1 Przeznaczenie i program użytkowy

Projekt budowlany obejmuje w szczególności wykonanie nowych tynków i kolorystyki obiektu, a także robót dodatkowych powiązanych z remontem elewacji

takich jak min. wykonanie tynków renowacyjnych, wykonanie nowych obróbek blacharskich, oczyszczenie elementów piaskowca itp.

W ramach robót budowlanych związanych z przedmiotowym opracowaniem nie zmienia się przeznaczenie budynku i jego program użytkowy. Budynek pozostanie budynkiem mieszkalnym.

#### 4.2 Forma architektoniczna i funkcja obiektu

Bez zmian

#### 4.3 Układ konstrukcyjny obiektu

Nie planuje się zmian w układzie konstrukcyjnym obiektu.

4.3.1. Ławy fundamentowe – ceglano-kamienne i betonowe, ławy bez zmian.

4.3.2. Ściany konstrukcyjne wewnętrzne ceglane.

4.3.3. Ściany zewnętrzne ceglane, grubość ścian zmienna na wysokości.

4.3.4. Obróbki blacharskie i parapety – istniejące obróbki blacharskie i parapety (w miejscach gdzie występują blaszane), należy wymienić na nowe z blachy tytanowo – cynkowej gr. min. 0,6mm.

4.3.5. Stolarka okienna drewniana PCV, w większości stolarka wymieniona bez zmian. Projektuje się remont okien poddaszowych na ostatniej kondygnacji (elewacja front), oraz okna między kondygnacyjnego (elewacja tył) z zachowaniem układu i formy okien istniejących. Dodatkowo planuje się zamurowanie nie wykorzystywanych okienek piwnicznych (elewacji tylnej) z montażem stalowych krętek wentylacyjnych. W elewacji bocznej należy wymienić okienko piwniczne i wykonać remont obudów SLi SG.

4.3.6. Stolarka drzwiowa, drzwi główne na elewacji frontowej bez zmian. Na elewacji bocznej i tylnej, drzwi istniejące drewniane należy wyremontować, wykonać stosowne uzupełnienia oczyścić a po zagruntowaniu malować lakierem Capalac Base Top wg kolorystyki (kolor brązowy).

4.3.7. Elementy stalowe – pozostałości zawiasów w obramowaniach okiennych dokładnie oczyścić z rdzy i starych powłok malarskich - najkorzystniej metodą piaskowania – do uzyskania czystego lica elementów stalowych. Oczyszczone i odtłuszczone elementy należy malować dwuskładnikową epoksydową farbą antykorozyjną do metalu, a następnie, farbą dwuskładnikową poliuretanową nawierzchniowa w kolorze czarnym RAL 9005 półmatowym.

4.3.8. Elewacje – W doborze kolorów kierowano się głównie funkcją budynku stanowiącego przedmiot opracowania, a także koniecznością wykonania elewacji budynku w barwach jasnych, stonowanych, zbliżonych do barw istniejących na obiekcie tworząc harmonijną całość z sąsiednią zabudową pierzei. Kolorystyka elewacji dobrana została w uzgodnieniu z DWUOZ. Przed przystąpieniem do prac należy dokładnie zabezpieczyć i oznaczyć teren budowy, następnie ustawić konstrukcję rusztowań wraz z siatkowaniem całości. Projektuje się że na całości elewacji frontowej istniejące tynki zostaną usunięte. Na elewacji bocznej i tylnej po rozstawieniu rusztowań należy dokonać szczegółowych oględzin całości tynku i jego przyczepności, planuje się skucie całości tynków do wysokości ok 1,6m oraz wszystkich głuchych i odparzonych tynków

oraz tynków zawilgoconych. Stary tynk natychmiast usunąć. Następnie oczyścić elewację wodą pod ciśnieniem. Po oczyszczeniu zagruntować elewację materiałem Caparol Silitol Koncentrat rozcieńczonym wodą w stosunku 2:1 przy użyciu pędzli „ławkowców”.

Następnie nanieść na elewację, powyżej 1,6 m (w partii cokołowej do 1,6 m wykonać tynki renowacyjne Caparol WTA) od powierzchni chodnika ręcznie lub maszynowo lekki tynk maszynowy zbrojony mikrowłóknami o obniżonym module Younga Ct 170 Leichtunterputz, na grubość ok. 2-2,5 cm w dwóch fazach. Po nałożeniu pierwszej na grubość ok. 1,5-2 cm w miejscach pęknięć muru należy zatopić w niej siatkę z włókna szklanego oczkach 7 mm x 7 mm. Drugą warstwę na grubość ok. 0,5 cm można położyć najwcześniej po odpowiednim związaniu pierwszej warstwy tynkowej. Z reguły następuję to, po ok. 2-3 godz. Warstwę tą filcować na ostro. W tynku CT 170 Leichtunterputz należy odtworzyć pierwotny wygląd elewacji. Po wyschnięciu szpachlować na grubość ok. 3 mm masą szpachlową zbrojoną mikrowłóknami o paroprzepuszczalności dla 5 mm  $S_d=0,06$  m Capalith Fassadenspachtel „P”. Po lekkim związaniu filcować. Po okresie sezonowania tj. ok. 7 dniach malować dwukrotnie farbą silikatową z dodatkiem nanosieci kwarcowych Caparol Sylitol NQG wg kolorystyki. Maksymalne dopuszczalne rozcieńczenie farb przy użyciu Sylitol NQG Koncentrat 15% przy 1 warstwie i 5% przy drugiej. Uwaga: Zaprojektowano wzmocnienie ścian zewnętrznych w obrębie stwierdzonych zarysowań i pęknięć wg. części projektu wykonawczego. W trakcie prowadzenia prac po usunięciu tynków należy dokonać szczegółowych oględzin całości ścian zewnętrznych ewentualne stwierdzone pęknięcia szerokości do 4 mm, należy dokładnie oczyścić, przemyć a następnie wypełnić należy ciekłą zaprawą cementową. W przypadku ujawnienia rys o rozwarciu większym należy opracować szczegółowe rysunki wykonawcze wzmocnienia i w zależności od rodzaju pęknięcia przemurować ścianę nowymi ceglami klasy 15 na zaprawie cementowej alternatywnie wykonać wzmocnienia prętami stalowymi i wypełnienia płynną zaprawą naprawczą.

Opis projektowanych wzmocnień:

Stwierdzone na elewacji zarysowania i pęknięcia są to uszkodzenia najprawdopodobniej od wpływów dynamicznych związanych z ruchem kołowym. Budynki murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej ze stropami drewnianymi są szczególnie podatne na występowanie tego typu uszkodzeń. Dodatkowy wpływ na wystąpienie uszkodzeń ma położenie ściany frontowej z wysunięciem nad podcienia. Z informacji uzyskanych od właściciela budynku wynika, że zarządca nie odnotował w okresie ostatnich 10 lat powiększania się zarysowań.

Stwierdzone rysy należy przeszyć prętami stalowymi  $\phi 6$  zgodnie z częścią rysunkową projektu wykonawczego. Po usunięciu starych tynków i oczyszczeniu muru należy precyzyjnie zlokalizować wszystkie pęknięcia i zarysowania. Usunąć zaprawę ze spoin (co czwarta spoina) na głębokość ok 3-4cm. Spoiny należy oczyścić z pyłu nawilżyć i wstępnie na głębokość 1/3 bruzdy wypełnić zaprawą cementową. Następnie w spoinę wcisnąć pręt stalowy. Końcówki pręta winny przechodzić ok 80cm poza oś zarysowania ściany przy prętach gładkich wykonać haki ok 10cm. W miejscach przy sklepieniu i otworach okiennych pręty kotwić każdorazowo w otworze nawierconym w murze na głębokość ok 30cm. Wypełnienie spoiny wykonać z zaprawy wapiennej z dodatkiem cementu. Następnie wykonać nowy tynk zgodnie z technologią dla danej partii muru.

Tynki WTA (elewacje część cokołowa do 1,6m)

Skute tynki z obszaru cokołowego należy usunąć. Spoiny należy wydrapać na głębokość 2 cm. Należy oczyścić mur szczotką lub sprężonym powietrzem. Następnie

nanieść obrzutkę tynkarską CAPATECT Vorspritz z systemu tynków renowacyjnych WTA Capatect firmy Caparol. CAPATECT -Vorspritz nanosić sieciowo (bez zakrywania całej powierzchni). CAPATECT -Vorspritz наносzony jest przy pomocy kielni. Czas schnięcia wynosi przynajmniej 24 godz. i jest uzależniony od warunków atmosferycznych. Następnie na suchy tynk CAPATECT Vorspritz nanieść tynk komorowy CAPATECT Porengrundputz na grubość 1 cm. Nawilżanie jest konieczne jedynie w przypadku mocno chłonących podłoży. Stosując CAPATECT Porengrundputz WTA zniwelować nierówności, puste spoiny, otwory itp. nawet do szerokości 4 cm w jednym cyklu roboczym. Obróbkę przeprowadzić ręcznie przy pomocy kielni lub przy pomocy agregatu tynkarskiego (np. PFT G4). Powierzchnię ściągnąć przy pomocy listwy aluminiowej. Częściowo stwardniały tynk przeczesać pionowo i poziomo metalowym grzebieniem. Czas schnięcia CAPATECT Porengrundputz WTA wynosi 10 dni na każdy 1 cm grubości warstwy.

Po upływie karencji na wystarczająco suchy tynk CAPATECT Porengrundputz WTA nanieść ręcznie przy pomocy kielni CAPATECT Sanierputz WTA tak, by powstała warstwa o grubości przynajmniej 1.5 cm lub przy pomocy agregatu tynkarskiego (np. PFT G4) uwzględniając pierwotny wygląd elewacji. Po nałożeniu warstwy powierzchnię ściągnąć przy pomocy listwy aluminiowej i zatrzeć packą. Partie tynku renowacyjnego należy szpachlować i filcować rękawicą jak wyżej w celu uzyskania efektu nierówno zatartego tynku.

Elementy sztukaterii- np.pilastry/gzymsy/opaski okienne

Sztukaterię po umyciu zagruntować jak pozostałą część elewacji. Większe ubytki w gzymsach uzupełnić przy pomocy tynku CT 170. Pozostałe drobne naprawy i uzupełnienia wykonać przy życiu masy szpachlowej Capalith Fassadenfeinspachtel „P”. Szpachlowane powierzchnie filcować lub szlifować. Gzymsy po wyschnięciu zagruntować preparatem Amphisilan Putzfestiger, a następnie malować 2x farbą Amphibolin wg kolorystyki, stosując zasadę "mokre na mokre". Pilastry i inne elementy pionowe malować jak pozostałą część elewacji.

Renowacja kamienia (filary opaski, okienne)

Istniejące elementy z kamienia należy oczyścić ze starej farby – Wykonać usunięcie wtórnych nawarstwień przez oczyszczenie powierzchni kamiennych ścian i cokołów metodą ciśnieniowego zmywania ze środkiem czyszczącym. Następnie wykonać chemiczne usunięcie miejscowych nawarstwień mocno scalonych z powierzchniową strukturą piaskowca oraz wtórnych pozostałości starych farb przy użyciu bezkwasowych preparatów do czyszczenia kamieni porowatych i preparatów do usuwania wtórnych powłok dyspersyjnych. Dopuszcza się kwas fluorowodorowy 5-10%. Po tak wykonanym oczyszczeniu należy wykonać powtórne zmycie elementów z piaskowca gorącą wodą z zastosowaniem środka czyszczącego. Wykonać dezynfekcję powierzchni kamiennych w miejscach zakażenia mikrobiologicznego preparatem do zwalczania mikroorganizmów na kamieniu np. Aseptina A oraz usunięcie wszystkich uzupełnień o odmiennych od kamienia cechach fizycznych metodami mechanicznymi przy użyciu dłut kamieniarskich

Po tak wykonanych pracach należy wykonać wzmocnienie strukturalne partii osłabionego kamienia poprzez wielokrotne nasączenie preparatem o właściwościach hydrofilnych i sprawdzić mocowanie elementów kamiennych do podłoża.

W przypadku stwierdzenia odspojenia elementów kamiennych wykonać ich stabilizację i zamocowanie przez sklejenie spoiwem lub kotwienie śrubami.

Ubytki uzupełnić poprzez flekowanie zbliżonym materiałem. Następnie należy całość scalić poprzez lazurowanie materiałem Histolth Antik Lasur zabarwiony pigmentami Sylitol Volltonfarbe w odcieniu istniejącej kolorystyki kamienia. Na końcu wykonać zabezpieczenie i ochronę wszystkich elementów z piaskowca elewacji piaskowcowej, oraz spoin przed wnikaniami wód opadowych i wilgoci kondensacyjnej przez hydrofobizację

Całość prac przeprowadzić w okresie wiosenno - jesiennym przy sprzyjających warunkach pogodowych. Podczas wykonywania prac należy ściśle przestrzegać technologii stosowania produktów wg szczegółowych instrukcji zawartych w kartach technicznych. Podczas prac chronić elewacje przed deszczem, silnym wiatrem, nadmiernym nasłonecznieniem przy pomocy siatek ochronnych.

#### UWAGA:

Wszystkie prace wykonać w sprzyjających warunkach atmosferycznych w okresie wiosenno-letnim. Prace renowacyjne chronić przed silnym wiatrem deszczem i nasłonecznieniem przy użyciu siatek ochronnych. Podczas prac ściśle przestrzegać technologii zawartej w kartach technicznych poszczególnych produktów zawartej w kartach technicznych producenta. Zaleca się uzgodnienie zakresu i kolejności wykonywania prac z wybranym dostawcą systemu renowacyjnego. Podane nazwy materiałowe służą wyłącznie do określenia wymaganych minimalnych właściwości i parametrów użytych wyrobów. **Przed skuciem tynków elewacji wykonawca zobowiązany jest dokonać szczegółowych pomiarów i inwentaryzacji układu pilastrów, gzymsów i sztukaterii celem dokładnego ich odtworzenia. !**

4.4 Sposób zapewnienia warunków korzystania przez osoby niepełnosprawne

Bez zmian

4.5 Podstawowe dane technologiczne

Nie dotyczy.

4.6 Dane dotyczące obiektów liniowych

Nie dotyczy.

4.7 Rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego

Nie dotyczy.

4.8 Rozwiązania i sposób funkcjonowania zas. urządzeń instalacji technicznych

Bez zmian.

4.9 Charakterystyka energetyczna obiektu budowlanego

Bez zmian.

4.10 Dane techniczne dot. wpływu na środowisko oraz zdrowie ludzi i ob. sąsiednie

Bez zmian.

4.11 Warunki ochrony przeciwpożarowej

Bez zmian.

## 5. OCENA STANU TECHNICZNEGO

- Ściany zewnętrzne z cegły pełnej grubość zmienna.– stan techniczny dostateczny;
- Tynki zewnętrzne warstwowe, cementowo-wapienne, widoczne ubytki, odspojenia i liczne ślady zawilgocenia – stan ogólny zły;
- Rynny, rury spustowe i obróbki blacharskie dachu – stan techniczny dobry;
- Stolarka okienna – stan techniczny części mieszkalnej dobry;
- Stolarka drzwiowa zewnętrzna, drzwi frontowe – stan ogólny dostateczny;
- Kominy, ponad dachem murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej – stan techniczny dobry;
- Pokrycie dachowe dachówka karpiówka podwójnie w koronkę stan techniczny dobry.

Dane konstrukcyjne zawarte w ocenie przyjęto na podstawie dokumentacji archiwalnej obiektu, a także oględzin i pomiarów uzupełniających w budynku.

Ocena dotyczy wyłącznie elementów budynku, związanych bezpośrednio z remontem elewacji obiektu. Ocena ze względu na związanie stron umową nie objęto pozostałych elementów budynku.

Budynek nadaje się do remontu wg. powyższego opracowania projektowego.

**Wszelkie prace należy wykonywać pod nadzorem osoby uprawnionej, posiadającej doświadczenie w prowadzeniu prac o podobnej specyfice.**

**W przypadku wystąpienia sytuacji nieprzewidzianych w niniejszym opracowaniu należy wezwać projektanta i uzgodnić sposób dalszego prowadzenia prac. Niniejsze opracowanie stanowi dokument niezbędny do uzyskania pozwolenia na budowę.**

**Wszystkie materiały należy stosować zgodnie z instrukcją podaną przez producenta. Materiały powinny posiadać stosowne oznaczenia świadczące o dopuszczeniu ich do stosowania w budownictwie. Wszelkie wyroby należy stosować w ramach jednego wybranego systemu określonego producenta.**

**Przed skuciem tynków elewacji wykonawca zobowiązany jest dokonać szczegółowych pomiarów i inwentaryzacji układu pilastrów, gzymsów i sztukaterii celem dokładnego ich odtworzenia. !**

**Prace należy wykonać zgodnie ze sztuką i wiedzą budowlaną z zachowaniem przepisów bhp i ppoż.!**

**Uwaga : Użyte znaki towarowe należy traktować jako określenie żądanych parametrów i standardów zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 29 stycznia 2004r Prawo zamówień publicznych (Dz.U. Nr 19 poz. 177 z p. zm.). Dopuszcza się stosowanie rozwiązań równoważnych o parametrach nie gorszych niż posiadają w/w materiały.**

Ireneusz Ciejak