



# PROJEKT TECHNICZNY

ZAMIERZENIE BUDOWLANE:

## REMONT BUDYNKU KOMUNALNEGO

ADRES INWESTYCJI:

58-400 KAMIENNA GÓRA,  
UL. PAPIEŻA JANA PAWŁA II 11  
DZIAŁKA. NR 193/17

KATEGORIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH:

VIII

JEDNOSTKA EWIDENCYJNA:

KAMIENNA GÓRA - MIASTO

OBRĘB EWIDENCYJNY:

0003 KAMIENNA GÓRA - 3

INWESTOR:

GMINA MIEJSKA KAMIENNA GÓRA  
58-400 KAMIENNA GÓRA,  
PL. GRUNWALDZKI 1

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:

SZAFRON SZENDZIELORZ PROJEKT  
43-215 STUDZIENICE,  
UL. ŚW. JANA PAWŁA II 43B

BRANŻA ARCHITEKTONICZNA
Projektował: mgr inż. arch. <b>Michał KUCHTA</b> nr upr. 05/OPOKK/2014
BRANŻA KONSTRUKCYJNA
Projektował: mgr inż. <b>Michał SKORUPA</b> upr. nr SLK/4258/POOK/12
BRANŻA INSTALACYJNA
Projektował: mgr inż. <b>Bolesław KUSIAK</b> nr upr. 1115/94

MARZEC 2022 r.

# I.1. OŚWIADCZENIA PROJEKTANTÓW

## OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW

Na podstawie art. 34 ust. 3D pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późniejszymi zmianami) oświadczam, iż projekt techniczny:

**„REMONT BUDYNKU KOMUNALNEGO”**

ADRES INWESTYCJI:

**58-400 KAMIENNA GÓRA,  
UL. PAPIEŻA JANA PAWŁA II 11  
DZIAŁKA. NR 193/17**

został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

**MARZEC 2022 r.**

BRANŻA ARCHITEKTONICZNA
Projektował: mgr inż. arch. <b>Michał KUCHTA</b> nr upr. 05/OPOKK/2014
BRANŻA KONSTRUKCYJNA
Projektował: mgr inż. <b>Michał SKORUPA</b> upr. nr SLK/4258/POOK/12
BRANŻA INSTALACYJNA
Projektował: mgr inż. <b>Bolesław KUSIAK</b> nr upr. 1115/94

## Spis treści:

1.	PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO .....	4
2.	CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI.....	4
3.	EKSPERTYZA STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU .....	5
3.1	PODSTAWA I PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	5
3.2	CEL I ZAKRES OPRACOWANIA .....	5
3.3	OPIS ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU .....	5
3.4	OGÓLNA OCENA STANU TECHNICZNEGO ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU .....	6
3.5	ZAKRES PLANOWANEGO REMONTU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU .....	10
3.6	ANALIZA WPŁYWU PLANOWANEJ PRZEBUDOWY NA ISTNIEJĄCY BUDYNEK.....	10
3.7	WNIOSKI KOŃCOWE I ZALECENIA .....	10
4.	PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU BUDOWLANEGO .....	11
1.1.	ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POMIESZCZEŃ .....	11
5.	WARUNKI OGÓLNE DLA POMIESZCZEŃ SOCJALNYCH I HIGIENICZNO - SANITARNYCH ORAZ WARUNKI ZATRUDNIENIA .....	12
6.	DOSTOSOWANIE OBIEKTU DO POTRZEB OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH.....	12
7.	ROZWIĄZANIA MATERIAŁOWE.....	12
7.1	FUNDAMENTY I ŚCIANY FUNDAMENTOWE .....	12
4.1.	ŚCIANY, TYNKI I DETALE ARCHITEKTONICZNE.....	12
4.2.	STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA.....	13
4.3.	RYNNY I RURY SPUSTOWE .....	13
4.4.	SUFITY .....	13
4.5.	POSADZKI .....	13
4.6.	RENOWACJA SCHODÓW DREWNIANYCH.....	14
4.7.	OŚWIETLENIE KLATKI SCHODOWEJ .....	14
4.8.	INNE.....	14
8.	CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE REMONTOWANEGO OBIEKTU .....	15
9.	CHARAKTERYSTYKA ZAGROŻENIA POŻAROWEGO .....	15
II.3.	DOKUMENTY AUTORÓW OPRACOWANIA.....	15
II.4.	CZĘŚĆ RYSUNKOWA .....	22

## II.2. CZĘŚĆ OPISOWA

### 1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Przedmiotem opracowania jest dokumentacja projektowa remontu kamienicy komunalnej w zakresie remontu elewacji oraz wewnętrznej klatki schodowej / komunikacji.

### 2. CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI

Przedmiotowy obiekt stanowi wolnostojący budynek wielorodzinny, dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony o kształcie zbliżonym do prostokąta.

Obiekt zlokalizowany jest w drugim rzędzie zabudowy ulicy Papieża Jana Pawła II. Elewację frontową, z charakterystycznym uskokiem oraz wejściem do kamienicy, stanowi ściana przyległa do bocznej ulicy prostopadle odchodzącej od Papieża Jana Pawła II. Od strony elewacji tylnej do budynku przylega parterowa zabudowa gospodarczo – garażowa (poza zakresem opracowania) oraz komórka gospodarcza przyległa do obu budynków.

Budynek wybudowany w konstrukcji tradycyjnej, masywny o ścianach murowanych z cegły pełnej o zróżnicowanej grubości. Strop nad piwnicą ceglany, kolebkowy. Strop nad parterem drewniany. Dach w formie stropodachu jednospadowy, płaski – z trzech stron zabudowany attyką. Pokrycie dachu papą termozgrzewalną.

Klatka schodowa zlokalizowana centralnie w środkowej części budynku. Dostępna z zewnątrz poprzez wiatrołap. Zejście do piwnicy w konstrukcji ceglanej, schody z parteru na piętro w konstrukcji drewnianej.

Zakres prac zwartych w dokumentacji obejmuje roboty budowlane związane z remontem klatki schodowej wraz ze schodami i balustradą, remontem i wymianą instalacji oświetlenia na klatce schodowej wraz z oprawami, remontem elewacji budynku wraz z izolacją pionową i poziomą ścian fundamentowych, wymianą stolarki drzwiowej zewnętrznej i w pomieszczeniach ogólnych.

### **3. EKSPERTYZA STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU**

#### **3.1 PODSTAWA I PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

Formalną podstawę opracowania stanowi umowa na wykonanie dokumentacji projektowej dla „Remontu budynku komunalnego przy ul. Papieża Jana Pawła II 11 w Kamiennej Górze” z dnia 25.08.2021r wraz z opisem przedmiotu zamówienia.

#### **3.2 CEL I ZAKRES OPRACOWANIA**

Celem niniejszego opracowania jest ocena aktualnego stanu technicznego przedmiotowego obiektu, analiza wpływu projektowanego remontu na konstrukcję budynku oraz dokonanie oceny dotyczącej możliwości realizacji planowanej inwestycji.

Zgodnie z umową, szczegółowego rozpoznania stanu technicznego budynku dokonano w zakresie potrzeb związanych z remontem jego elementów wymienionych w poszczególnych zakresach projektowych wymienionych w Opisie Przedmiotu Zamówienia (zał. nr 7 do SWZ).

Dokumentację wykonano w odniesieniu do inwentaryzacji sporządzonej przez biuro Szafron Szendzielorz Projekt. W ramach wizji lokalnej dokonano oględzin budynku w strefach ogólnodostępnych. Budynek w trakcie wykonania dokumentacji był użytkowany, co w sposób oczywisty ograniczyło możliwość dostępu do wszystkich elementów konstrukcyjnych.

#### **3.3 OPIS ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU**

Przedmiotowy obiekt stanowi wolnostojący budynek wielorodzinny z początku XXw., dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony o kształcie zbliżonym do prostokąta.

Obiekt zlokalizowany jest w drugim rzędzie zabudowy ulicy Jana Pawła II. Elewację frontową, z charakterystycznym uskokiem oraz wejściem do kamienicy, stanowi ściana przyległa do bocznej ulicy prostopadle odchodzącej od Jana Pawła II. Od strony elewacji tylnej do budynku przylega parterowa zabudowa gospodarczo – garażowa (poza zakresem opracowania) oraz komórka gospodarcza przyległa do obu budynków.

Budynek wybudowany w konstrukcji tradycyjnej, masywny o ścianach murowanych z cegły pełnej o zróżnicowanej grubości. Strop nad piwnicą ceglany, kolebkowy. Strop nad parterem drewniany. Dach jednospadowy, płaski – z trzech stron zabudowany attyką. Pokrycie dachu papą termozgrzewalną.

Klatka schodowa zlokalizowana centralnie w środkowej części budynku. Dostępna z zewnątrz poprzez wiatrołap. Zejście do piwnicy w konstrukcji ceglanej, schody z parteru na piętro w konstrukcji drewnianej. Na schodach do piwnicy zabudowany kocioł na paliwo stałe.

### **3.4 OGÓLNA OCENA STANU TECHNICZNEGO ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU**

#### **Wieżba dachowa**

W konstrukcji stropodachu drewnianego. Z uwagi na brak dostępu nie dokonano oceny elementów konstrukcyjnych. Ogólnie nie wykazuje niepokojących oznak. Strop od dołu nie wykazuje nadmiernych ugięć i spękań.

Pokrycie dachu z papy termozgrzewalnej częściowo wyremontowane. Ogólnie można uznać stan techniczny pokrycia jako średni, nie mniej lokalnie występują uszkodzenia i niedbale wykonane obróbki – szczególnie przy kominach i attykach.

Kominy, obróbki dachu i orynnowanie w stanie technicznym średnim. Na dzień dzisiejszy nadaje się do eksploatacji.

Zalecenia:

- niezbędna naprawa uszkodzeń pokrycia oraz obróbek przy kominach i attykach
- docelowo kompleksowa renowacja pokrycia polegająca na zdjęciu przynajmniej jednej wierzchniej warstwy papy oraz wykonanie nowego pokrycia papą termozgrzewalną łącznie z systemem odwodnienia

#### **Stropy kondygnacyjne**

Stropy kondygnacji mieszkalnych – poza zakresem opracowania.

Strop nad piwnicą masywny, ceglany – kolebkowy. Stan techniczny średni, bardzo mocno zawilgocony, tynk praktycznie w całości zdegradowany, cegła zmurszała.

Zalecenia:

- osuszyć piwnice
- oczyścić strop kolebkowy z pozostałości tynków
- wypełnić wybrakowane spoiny
- wykonać impregnację stropu ceglanego

#### **Ściany nośne**

Ściany nośne murowane z cegły pełnej o zróżnicowanej grubości, w stanie technicznym średnim.

Cegła na ścianach zewnętrznych i w piwnicy zawilgocona i zmurszała. W przełamanej ścianie frontowej występuje pionowe pęknięcie, naroże ścian wypełnione pianką – prawdopodobnie w miejscu uszkodzonej ściany. W wielu miejscach widoczne uszkodzenia krawędziowe ścian w narożach okien i drzwi.

**Zalecenia:**

- przemurowanie pęknięć w ścianach
- dokonać oględzin oraz oceny konstrukcji ścian po zbieciu tynków
- naprawa ubytków po samowolnych i źle wykonanych robotach instalacyjnych
- wykonanie izolacji poziomej i pionowej ścian piwnic
- osuszenie budynku po wykonaniu izolacji piwnic

**Fundamenty**

Prawdopodobnie ławy ceglane. Brak dostępu umożliwiającego ocenę techniczną, aczkolwiek budynek nie wykazuje żadnych oznak sugerujących problemy z nośnością fundamentów. Uznaje się za wystarczające.

Nie zauważono izolacji poziomej i pionowej. Ściany piwnic mocno zawilgocone.

**Zalecenia:**

- wykonanie izolacji poziomej i pionowej
- osuszenie ścian piwnic

**Klatka schodowa**

Klatka schodowa wewnętrzna, od strony podwórza wydzielona wiatrołapem.

Schody do piwnicy na gruncie z okładziną z cegły. Stan techniczny średni. Schody całkowicie dysfunkcyjne z powodu instalacji kotła na paliwo stałe na górnym zabiegu schodów. Rozwiązanie w ocenie autorów absolutnie niedopuszczalne.

Bieg schodowy z parteru na piętro w konstrukcji drewnianej, zabiegowy u góry ze spocznikiem w poziomie piętra. Stan techniczny schodów zły - schody są mocno wyeksploatowane. Stopnice bardzo mocno wychodzone, występują wyszczerbienia. W poziomie spocznika odczuwalne ugięcia przy chodzeniu. Prowizoryczna barierka z rurki PCV przy ścianie zewnętrznej. Balustrady wewnętrzne drewniane oraz konstrukcja spocznika w średnim stanie technicznym.

Przestrzeń klatki schodowej generalnie nieuporządkowana, występują licznie nieuporządkowane instalacje. W szczególności zwraca się uwagę na instalację c.o. prowadzoną przez drewniany bieg klatki schodowej. Całość bardzo nieestetyczna.

**Zalecenia:**

- renowacja drewnianych schodów oraz spocznika w poziomie piętra z usztywnieniem spocznika na piętrze
- konserwacja elementów drewnianych balustrad oraz wykonanie balustrady zewnętrznej stalowej kotwionej do ścian murowanych

- przebudowa instalacji c.o. z demontażem kotła znajdującego się na schodach do piwnicy oraz przebudową pionu przebiegającego drewniany bieg schodowy
- remont ceglanych schodów do piwnicy w zakresie uzupełnienia braków oraz wypełnienia spoin oraz impregnacją powierzchniową
  - uporządkowanie instalacji elektrycznej na klatce schodowej
  - uporządkowanie i wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej na klatce schodowej
- w miarę możliwości zabudowa instalacji w bruzdach albo obudowa szachtami dla zwiększenia estetyki wewnątrz klatki

### **Posadzki**

Posadzka w piwnicy wykonana jako ceglana na gruncie. Stan techniczny zły. Mocno zawilgocona, część cegieł wykruszona.

Posadzka w częściach wspólnych parteru betonowa w złym stanie technicznym. Liczne spękania oraz zawilgocenia.

Zalecenia:

- wykonanie nowej posadzki w piwnicach z uwzględnieniem poziomej izolacji przeciwwodnej
- odtworzenie posadzek parteru, z wykonaniem izolacji poziomej i wykończeniem płytkami gresowymi.

### **Okładziny wewnętrzne i powłoki malarskie**

W obrębie klatki schodowej tynki cementowo-wapienne. W poziomie piętra tynki w średnim stanie technicznym, natomiast na parterze stan zły. Występują liczne uszkodzenia w postaci zmurszeń i spękań oraz lokalnie niewykończone wyprawy naprawcze.

W piwnicy tynki wapienne w złym stanie technicznym, praktycznie w całości zmurszałe.

Powłoki malarskie w złym stanie technicznym. Zniszczone, zabrudzone, w wielu miejscach odspojone lub popękane. Jedynie w poziomie piętra stan techniczny średni.

Zalecenia:

- oczyszczenie ścian piwnic z pozostałości istniejących oraz wykonanie nowych tynków
- malowanie piwnic
- odtworzenie tynków w poziomie parteru oraz remont w poziomie piętra
- kompleksowe malowanie ścian wewnętrznych budynku
- rodzaj dobranych tynków oraz farb dostosować odpowiednio do sposobu użytkowania pomieszczeń



## Elewacje

Tynki zewnętrzne wapienne w bardzo złym stanie technicznym. Na całej powierzchni występują złuszczenia i spękania oraz liczne ubytki. Odparzone połacie tynku odpadają od ścian. Przypowierzchniowo widoczne duże zawilgocenie tynków i ścian zewnętrznych. Niejednolity cokół betonowy – częściowo uszkodzony. Jednym z powodów uszkodzenia cokołów jest zdekompletowana rura spustowa, która zalewa ścianę przyziemia.

Powłoka malarska wypłowiła, brudna i niejednorodna kolorystycznie, stan techniczny bardzo zły. Nad drzwiami znajduje się płaskorzeźba w stanie średnim.

Gzymsy oraz obramowania okien murowane – stan techniczny zły. Spękanie z licznymi ubytkami tynków. Gzyms drewniany pod okapem w średnim stanie technicznym. Wykończenie attyki dachówką ceramiczną w stanie złym. Widoczne lokalne uszkodzenia, całość ułożona nieestetycznie.

Na ścianie bocznej stalowe zadaszenie wejścia w złym stanie technicznym – skorodowane.

Stolarka okienna w zróżnicowanym stanie technicznym, część okien zabezpieczona kratami prętowymi. Indywidualne połączenie okna nad uciętymi drzwiami w miejscu dodatkowego wejścia do budynku. Parapety murowane, częściowo wykończone tynkiem i malowane.

Drzwi wejściowe drewniane wyeksploatowane – stan techniczny zły. Drzwi wewnętrzne w średnim stanie technicznym.

Na elewacjach widoczne natynkowe nieuporządkowane okablowanie elektryczne, oświetleniowe i teletechniczne.

### Zalecenia:

- całkowite usunięcie istniejących tynków zewnętrznych
- w miarę możliwości zlikwidować okablowanie zewnętrzne oraz pozostałości przyłącza elektrycznego
- naprawa detali architektonicznych na elewacjach – gzymsów, obramowań okiennych oraz renowacja lub odtworzenie płaskorzeźby nad wejściem oraz gzymsu drewnianego pod okapem
- odtworzenie dachówki na obróbce zewnętrznej attyki wraz z obróbkami blaszanymi attyki
- wykonanie nowych tynków cementowo – wapiennych z zachowaniem detalu architektonicznego z uwzględnieniem możliwości wykonania izolacji termicznej ścian zewnętrznych
  - ujednolicenie stolarki okiennej oraz wykonanie spójnych zabezpieczeń kratowych w poziomie parteru, dostosować rozmiary okien do oryginalnych otworów okiennych oraz ujednolicić sposób wykończenia parapetów okiennych
  - wymiana głównych oraz bocznych drzwi wejściowych do budynku

- konserwacja lub wymiana drzwi wewnętrznych pomiędzy wiatrolapem i klatką
- demontaż istniejącego zadaszenia na elewacji bocznej oraz wykonanie nowego zadaszenia systemowego z poliwęglanu
- wykonanie powłok malarskich
- wymiana skrzynki gazowej zabudowanej na elewacji
- wymiana orygnnowania i rur spustowych

### **Zagospodarowanie terenu**

Generalnie teren przy budynku nieuporządkowany, bez ogrodzenia zewnętrznego. Nawierzchnie gruntowe, porośnięte chaotycznie trawą i krzewami, miejscami utwardzone kruszywem. Dojście do budynku chodnikiem z kostki betonowej. Na terenie działki występują studnie i pokrywy instalacyjne.

Wokół budynku brakuje opaski, lokalnie przy cokole zasypane płyty faliste.

Zalecenia:

- wykonanie jednolitej opaski wokół całego budynku
- uporządkowanie indywidualnych elementów zagospodarowania
- wydzielenie stref roślinności i terenów utwardzonych

## **3.5 ZAKRES PLANOWANEGO REMONTU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU**

- remont/renowacja pokrycia dachu z papy i systemu odwodnienia
- remont klatki schodowej wraz ze schodami
- uporządkowanie instalacji elektrycznej na klatce schodowej
- remont elewacji budynku z opcją docieplenia ścian zewnętrznych
- wymiana lub renowacja stolarki drzwiowej zewnętrznej i w pomieszczeniach ogólnych

## **3.6 ANALIZA WPŁYWU PLANOWANEJ PRZEBUDOWY NA ISTNIEJĄCY BUDYNEK**

Zakres planowanego remontu nie wpływa znacząco na statykę budynku. Zasadniczo nie zmieniają się obciążenia stałe i użytkowe, roboty mają charakter doraźny lub odtworzeniowy.

## **3.7 WNIOSKI KOŃCOWE I ZALECENIA**

Z uwagi na ciągle, częściowe użytkowanie obiektu nie ma możliwości swobodnego dostępu do wszystkich elementów konstrukcyjnych w budynku. Budynek jest cały czas zamieszkały. Szczególnie istotna winna być bieżąca ocena budynku prowadzona w trakcie realizacji

remontu. Wszelkie wątpliwości dotyczące stanu technicznego należy konsultować z projektantami w trakcie realizacji robót remontowych.

Biorąc pod uwagę dostateczny stan techniczny budynku można przeprowadzić bezpiecznie przedmiotowy remont z zachowaniem wszelkich zasad dotyczących prowadzenia robót remontowych – budowlanych, ze szczególnym uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich wydanych dla przedmiotowego obiektu oraz zgodnie z opracowanym w tym celu projektem budowlanym.

W ramach prac należy stosować materiały możliwie najłżejsze z dostępnych na rynku materiałów i technologii, w celu maksymalnego ograniczenia obciążeń w budynku.

Roboty remontowe związane z remontem spocznika na piętrze dopuszcza się wykonać pod warunkiem wymiany uszkodzonych elementów oraz niezbędnych wzmocnień stropów drewnianych. Z tego powodu w trakcie robót (po usunięciu deskowania oraz zlegającej na ślepych pułapie polepy) należy sprawdzić stan techniczny wszystkich belek stropowych, szczególnie w strefach oparcia i w miejscach wcześniejszych zacieków oraz przeprowadzić obliczenia sprawdzające nośność belek. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń lub wątpliwości co do nośności belek stropowych konieczne będzie wykonanie dodatkowych zabiegów wzmacniających istniejące elementy. Zakres robót wzmacniających wykonawca powinien ustalić z projektantem w ramach nadzoru autorskiego.

W ramach remontu zaleca się wymianę znajdującego się w piwnicy przyłącza kanalizacji sanitarnej. Jest ono mocno skorodowane i w każdej chwili grozi awarią oraz zalaniem piwnic.

Opracował: mgr inż. Michał Skorupa

#### 4. PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU BUDOWLANEGO

W budynku znajdują się cztery lokale mieszkalne, pomieszczenia gospodarcze. Remont w/w pomieszczeń nie stanowi przedmiotu opracowania. Program użytkowy obiektu nie zmienia się.

##### 1.1. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POMIESZCZEŃ

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI PIWNICY	[ m <sup>2</sup> ]
0.1 - PIWNICA	- 29,76 m <sup>2</sup>
ZESTAWIENIE POWIERZCHNI PARTERU	[ m <sup>2</sup> ]
1.1 - WIATROŁAP	- 3,33 m <sup>2</sup>
1.2 - KOMUNIKACJA	- 8,78 m <sup>2</sup>
ZESTAWIENIE POWIERZCHNI I PIETRA	[ m <sup>2</sup> ]
2.1 -KOMUNIKACJA	- 4,70 m <sup>2</sup>

## **5. WARUNKI OGÓLNE DLA POMIESZCZEŃ SOCJALNYCH I HIGIENICZNO - SANITARNYCH ORAZ WARUNKI ZATRUDNIENIA**

Przedmiotowa inwestycja dotyczy remontu elewacji i klatki schodowej z zachowaniem układu 1:1. W zakresie opracowania nie występują pomieszczenia socjalne i higieniczno-sanitarne. Nie dotyczy opracowania.

## **6. DOSTOSOWANIE OBIEKTU DO POTRZEB OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH**

Budynek nie jest dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych. W głównym wejściu na parterze występuje próg. Komunikacja na wyższe kondygnacje odbywa się tylko przez schody jednobiegowe. Budynek nie jest wyposażony w windę jak również w inne urządzenia umożliwiające osobom niepełnosprawnym komunikację na wyższe kondygnację. Przedmiotowa inwestycja dotyczy remontu elewacji i klatki schodowej z zachowaniem układu 1:1. Nie dotyczy opracowania.

## **7. ROZWIĄZANIA MATERIAŁOWE**

### **7.1 FUNDAMENTY I ŚCIANY FUNDAMENTOWE**

Ławy i ściany fundamentowe ceglane, wymagają osuszenia. Widoczne ślady zawilgocenia w dolnej części elewacji wynikłe z podciągania kapilarnego. Zastosowano iniekcję krystaliczną dwurzędową oraz wprowadzono izolację pionową ściany fundamentowej w postaci wysoko elastycznego szlamu.

W celu zabezpieczenia obiektu przed skutkami odprężenia na skutek odsłonięcia mas ziemnych ściany fundamentowe należy odsłaniać odcinkami dł. około 2m do głębokości posadowienia budynku, szerokość wykopu  $\leq 0,6m$ . Wykop do głębokości 1m można prowadzić z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego, przy głębokości  $> 1m$  prace należy prowadzić ręcznie. Pionową ścianę wykopu należy umocnić poprzez wykonanie deskowania ażurowego na całej wysokości. Podpory pionowe (pale) należy zakotwić w gruncie na głębokość min. 0,7m poniżej dna wykopu i zabezpieczyć przed odchyleniem poziomym poprzez zastosowanie rozpór poziomych w kierunku ściany budynku.

Alternatywnie dopuszcza się wykonanie zabezpieczenia wykopu poprzez zastosowanie systemowych obudów wykopów.

### **4.1. ŚCIANY, TYNKI I DETALE ARCHITEKTONICZNE**

Ściany istniejące ceglane.

A. Ściany zewnętrzne - elewacje.

Tynki zewnętrzne cementowo - wapienne w bardzo złym stanie technicznym. Na całej powierzchni występują złuszczenia i spękania oraz liczne ubytki. Uszkodzenia w poziomie terenu wynikłe z zawilgocenia na skutek podciągania kapilarnego.

Projekt zakłada skucie uszkodzonych tynków i wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych styropianem gr. 20 cm.

#### B. Ściany wewnętrzne klatki schodowej.

Ściany w klatce schodowej otynkowane. Tynki miejscowo uszkodzone. Wykończone zaprawą klejową do płytek (lamperia) oraz farbami akrylowymi. Ze względu na brak możliwości oczyszczenia tynku założono w projekcie usunięcie tynków i wykonanie nowego tynku cementowo wapiennego. Ściany wewnętrzne wykończone w dolnej części farbami do lamperii, natomiast powyżej zmywalną farbą lateksową. Dzięki wymianie tynku zostaną również ukryte istniejące instalacje kablowe klatki schodowej.

Na kondygnacji parteru usunięto ściany działowe oddzielające wejście do piwnicy wykonane z desek i zastąpiono płytami cem-włóknowymi.

### **4.2. STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA**

#### A. Zewnętrzna

Stolarka okienna istniejąca - częściowo wymieniona na PVC w kolorze białym. Pozostałe okna należy wymienić na nowe zgodnie z częścią rysunkową projektu.

Stolarka drzwiowa od strony drogi dojazdowej w złym stanie technicznym - do wymiany na drzwi stalowe z przetłoczeniami w kolorze ciemny orzech.

#### B. Wewnętrzna

Projekt zakłada wymianę wszystkich drzwi do mieszkań i pomieszczeń gospodarczych na nowe stalowe. Drzwi prowadzące z wiatrołapu na klatkę chodową do wymiany na nowe z PCV.

### **4.3. RYNNY I RURY SPUSTOWE**

Rynny istniejące nie wymagają wymiany ze względu na wcześniejszą wymianę pokrycia dachowego oraz rynny. Istniejące rury spustowe z blachy ocynkowanej w dobrym stanie technicznym.

### **4.4. SUFITY**

Sufity wewnętrzne klatki schodowej wykonane w postaci tynku na trzcinie na deskowaniu drewnianego stropu. Wyrównany szpachlą gipsowa. W wyniku braku ogrzewania klatki schodowej gipsówka w wielu miejscach napuchnięta. Projekt zakłada usunięcie tynku z sufitu oraz zamontowanie w ich miejsce płyt cem.-włóknowych za pomocą łąt drewnianych. Płyty wykończone farbą lateksową.

### **4.5. POSADZKI**

#### A. Posadzka piwnicy

Istniejąca posadzka w piwnicy z cegieł do likwidacji. Na warstwie stabilizowanego piasku ułożyć dwie warstwy folii PE 0,5mm, wykonać wylewkę betonową gr. 8cm zatartą na gładko; zbrojona przeciwskurczowo siatką zgrzewaną Ø5 co 15cm.

#### B. Posadzka parteru

Posadzka klatki schodowej na parterze betonowa zatarta na gładko. Ze względu na projektowane wykończenie płytkami gresowymi i możliwość ich uszkodzenia / pęknięć posadzka na gruncie zostanie wymieniona na nową.

### C. Posadzka I piętra

Istniejące stropy drewniane wykończone deskami i linoleum. Ze względu na lokalne ugięcia desek projekt zakłada ich wymianę i wykończenie nową wykładziną linoleum. Rozwiązanie nie zmienia obciążenia stropu drewnianego.

## 4.6. RENOWACJA SCHODÓW DREWNIANYCH

Schody drewniane jednobiegowe zabiegowe malowane farbą olejną. Stwierdzono liczne ubytki w stopnicach. Projekt zakłada wymianę około 40% stopnic i podstopnic. W celu ujednolicenia nawierzchni stopnic zakłada się wykończenie wykładziną typu linoleum i zabezpieczenie brzegu dedykowaną do stopnic stalową listwą. Istniejące powłoki lakiernicze należy usunąć i pomalować farbami olejnymi według systemu jednego producenta. Dopuszcza się zastosowanie innych metod naprawy stopnic np. klejenie i podklejanie. Do ustalenia na etapie realizacji po zatwierdzeniu przez projektanta i inwestora.

## 4.7. OŚWIETLENIE KLATKI SCHODOWEJ

Projekt zakłada wymianę istniejącego przestarzałego oświetlenia klatki schodowej na oprawy typu LED. Ponadto w celu zwiększenia bezpieczeństwa użytkowania obiektu wprowadzono oświetlenie awaryjne. W ramach wymiany tynków wewnętrznych oraz wykończenia sufitów wymienia się okablowanie prowadzone podtynkowo.

## 4.8. INNE

- I. Projekt przewiduje docieplenie stropodachu warstwą styropapy gr. 15 cm. mocowaną mechanicznie.

Zasadność wykonania izolacji termicznej stropodachu potwierdzić po wykonaniu oceny jego stanu technicznego. Ze względu na zakres opracowania i konieczność wykonania odkrywek w częściach mieszkalnych budynku nie dokonano weryfikacji stanu stropodachu w niniejszym opracowaniu.

- II. Uporządkowanie instalacji kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, teletechnicznej i co. w klatce schodowej w ramach odrębnego opracowania. Ze względu brak możliwości inwentaryzacji instalacji w mieszkaniach układ (klatka schodowa - mieszkania) wymagający ingerencji w pomieszczenia poza zakresem opracowania. Instalacja gazowa wewnątrz klatki do oczyszczenia i pomalowania na kolor żółty. Instalacja elektryczna oświetleniowa wewnątrz klatki wymiana 1:1 wykonać podtynkowo.
- III. Na schodach wejściowych do piwnicy znajduje się kocioł na opał stały, którym ogrzewane są mieszkania w budynku. Istniejący kocioł ze względu na lokalizację oraz brak zgodności z obowiązującymi przepisami należy zlikwidować. Wg opinii

projektanta ogrzewanie budynku należy realizować poprzez istniejącą w rejonie inwestycji sieć ciepłowniczą.

Projekt przyłącza do sieci ciepłowniczej należy opracować w ramach odrębnej dokumentacji projektowej.

## **8. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE REMONTOWANEGO OBIEKTU**

– powierzchnia zabudowy kamienicy	145,71 m <sup>2</sup>
– ilość kondygnacji nadziemnych z poddaszem i strychem	2
– ilość kondygnacji podziemnych	1
– wysokość	6,81 m

## **9. CHARAKTERYSTYKA ZAGROŻENIA POŻAROWEGO**

Przedmiotowa inwestycja dotyczy remontu elewacji i klatki schodowej z zachowaniem układu 1:1. Bez zmian względem stanu istniejącego. Nie dotyczy opracowania.

## **II.3. DOKUMENTY AUTORÓW OPRACOWANIA**

## II.4. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

- Rzut piwnicy - zmiany - rys. A.1
- Rzut parteru - zmiany - rys. A.2
- Rzut I pietra - zmiany - rys. A.3
- Rzut dachu - zmiany - rys. A.4
- Przekrój A-A - zmiany - rys. A.5
- Elewacje - rys.A.6
- Elewacje - rys. A.7
- Szczegół ściany fundamentowej I - rys. A.8
- Szczegół ściany fundamentowej II - rys. A.9
- Lampy - Rzut piwnicy - rys. I-01
- Lampy - Rzut parteru - rys. I-02
- Lampy - Rzut piętra I - rys. I-03