

## PROJEKT BUDOWALNY

robót remontowych

Dokumentacja projektowa dla zadania pn.  
**„Remont elewacji budynku przy ul. Głównej 17 wraz  
z wymianą stolarki okiennej”**

### OBIEKT:

**Budynek mieszkalny wielorodzinny  
mur (tylna elewacja budynków gospodarczych)  
remont elewacji**

### KATEGORIA:

**XIII pozostałe budynki mieszkalne  
III inne niewielkie budynki – budynki gospodarcze**

### LOKALIZACJA:

**dz. nr 300, AM-9, obr. 0007 Zakrze  
dz. 303/2, AM-9, obr. 0007 (Zakrze)  
dz. 302, AM-9, obr. 0007 (Zakrze)  
dz. 301/2, AM-9, obr. 0007 (Zakrze)**

**ul. Główna 17, 57-350 Kudowa-Zdrój  
jedn. ewidencyjna Kudowa-Zdrój, Powiat Kłodzki  
identyfikator:  
020803\_1.0007.300  
020803\_1.0007.303/2  
020803\_1.0007.302  
020803\_1.0007.301/2**

### INWESTOR:

**Gmina Kudowa-Zdrój  
ul. Zdrjowa 24  
57-350 Kudowa-Zdrój**

Imię i nazwisko	Specjalność	Nr uprawnień	Podpis
mgr inż. arch. Urszula Karpowicz	architektura	60/DSOKK/2015	

### Data opracowania:

**17.05. 2024 r.**

Spis Zawartości:

- I. Cel opracowania
- II. Zakres opracowania
- III. Informacja o budynku – opis budynku
- IV. Zakres robót remontowych
- V. Załączniki:
  - Opinia DWKZ- zakres robót remontowych
  - Opinia DWKZ – kolorystyka
- VI. Część rysunkowa
  - Rys. Plan Sytuacyjny – budynek ul. Główna 17
  - Rys. Plan Sytuacyjny – mur – tylna elewacja budynków gospodarczych
  - Rys. 1 – Elewacja frontowa - północna
  - Rys. 2 – Elewacja boczna - zachodnia
  - Rys. 3 – Elewacja tylna - południowa
  - Rys. 4 – Elewacja boczna - wschodnia
- VII. Inwentaryzacja fotograficzna

I. CEL OPRACOWANIA

Projekt robót remontowych został opracowany w celu dokonania zgłoszenia zamiaru robót Staroście Kłodzkiemu oraz prawidłowej realizacji robót w zakresie wskazanym przez Inwestora i uzgodnionym z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

II. ZAKRES OPRACOWANIA

Zakres robót objęty niniejszą dokumentacją projektową obejmuje :

1. Remont elewacji budynku przy ul. Główniej 17 wraz z wymianą stolarki okiennej

dz. 300, AM-9, obr. 0007 (Zakrze)

020803\_1.0007.300

020803\_1.0007.300.1\_BUD

Rodzaj, zakres i sposób wykonywania zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca – *Prawo budowlane* (t.j. Dz.U. nr 725 z 2024 r.): remont budynku, którego budowa wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę - w zakresie przegród zewnętrznych albo elementów konstrukcyjnych.

Inwestor zgłosił zamiar remontu Staroście Kłodzkiemu oraz uzyskał uzgodnienie dla planowanego remontu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Zakres robót remontowych nie powoduje ingerencji w elementy konstrukcyjne lub pokrycie dachu.

2. Remont muru – naprawa tylnej elewacji budynków gospodarczych od strony budynku

ul.Główna 17

dz. 303/2, AM-9, obr. 0007 (Zakrze)

020803\_1.0007.303/2

020803\_1.0007.303.2\_BUD

dz. 302, AM-9, obr. 0007 (Zakrze)

020803\_1.0007.302

020803\_1.0007.302.3\_BUD

dz. 301/2, AM-9, obr. 0007 (Zakrze)

020803\_1.0007.301/2

020803\_1.0007.301/2.1\_BUD

020803\_1.0007.301/2.2\_BUD

Rodzaj, zakres i sposób wykonywania zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca – *Prawo budowlane* (t.j. Dz.U. nr 725 z 2024 r.): remont budynku, którego budowa nie wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę - w zakresie przegród zewnętrznych albo elementów konstrukcyjnych.

Remont muru obejmuje tylne elewacje istniejących budynków gospodarczych, dla których nie jest wymagane pozwolenie na budowę. Zgodnie z art. 29 ust. 4 pkt 2 lit. a remont muru – tylnej elewacji budynków gospodarczych nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia.

### III. INFORMACJA O BUDYNKU

Przedmiotowy budynek jest zabytkiem w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wskazanym do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków Gminy Kudowa-Zdrój, oraz zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Zakrze, w związku z tym obiekt podlega ochronie konserwatorskiej.

Budynek ten został wzniesiony w 1907 r. i pełnił funkcję hotelową (d. Bahnhof's Hotel), a w parterze i pomieszczeniach piwnicznych od strony północnej mieściły się składy towarowe; znacznie przebudowany w połowie XX w. kiedy zmieniono układ komunikacyjny oraz znacznie uproszczono dekorację elewacji. Jest to budowla wolnostojąca na planie nieregularnego czworoboku, pierwotnie w otoczeniu ogrodu, murowana, podpiwniczona, na wysokim cokole kamiennym, trójkondygnacyjna, z ryzalitem klatki schodowej od strony południowej, ze ściętym narożem północno-zachodnim w elewacji frontowej (gdzie pierwotnie mieściło się główne wejście do budynku), z użytkowym poddaszem, kryty dachem mansardowym płaskim z lukarnami szczytowymi, przekryte dachówką ceramiczną karpiówką układaną w koronkę na mansardach i papą bitumiczną; kominy tynkowane.

Elewacje tynkowane w typie „baranka”, otwory okienne prostokątne, zamknięte odcinkowo na pierwszym piętrze i prosto zamknięte w wyższej kondygnacji, ujęte w proste i gładkotynkowane opaski. Od góry elewację zamyka szeroki, profilowany gzyms okapowy. Naroże północno-zachodnie ze szczytem na którym umieszczono datę „1907”.

Budynek jest własnością Gminy Kudowa-Zdrój, obecnie w całości pełni funkcję mieszkalną, jako budynek mieszkalny wielorodzinny.

Budynek wolnostojący, wzniesiony w technologii tradycyjnej – ściany murowane z cegły, tynkowane tradycyjnym tynkiem nakrapianym. Cokół w okładzinie z piaskowca. Budynek podpiwniczony, dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym.

### IV. ZAKRES ROBÓT REMONTOWYCH

#### 1. Elewacja:

##### 1.1. elewacje - tynk typu "baranek" nakrapiany (gruby):

- czyszczenie – zimną wodą pod ciśnieniem (max 120b) od góry do dołu
- czyszczenie z nalotów – miejscowo myjką ciśnieniową jw. z dodatkiem środka glono i grzybobójczego (do 10% powierzchni elewacji)
- w miejscach spękania tynku ale o dobrej przyczepności – mycie ręczne szczotką
- gruntowanie - preparatem gruntującym
- malowanie - farba mineralna (silikatowa) o wysokiej paroprzepuszczalności, matowa
- kolor beżowy NCS S2010-Y30R

Na elewacji brak widocznych miejsc z ubytkiem lub spękaniem tynku. W przypadku stwierdzenia odparzeń lub odspojonych tynków, należy tynk odkuć, powierzchnię muru oczyścić, zagruntować. Powierzchnie z ubytkami uzupełnić zaprawą w technologii tradycyjnej - tynk cementowo-wapienny, gruboziarnisty w formie tzw. baranka- nakrapiany (przewidziano do 20% powierzchni elewacji) z zastosowaniem materiałów renowacyjnych

1.2. obramienia otworów okiennych i drzwiowych, okien piwnicznych - tynk gładki:

- usunięcie uszkodzonych/odspojonych tynków
- uzupełnienie ubytków w technologii tradycyjnej - tynk cementowo-wapienny, drobnoziarnisty zatarty na gadko (przewidziano do 50% powierzchni opasek i obramień) z zastosowaniem materiałów renowacyjnych.
- usunięcie odparzonych powłok malarskich
- gruntowanie
- malowanie - farba mineralna (silikatowa) o wysokiej paroprzepuszczalności (opór dyfuzyjny  $S_d$  max 0,02m, paro przepuszczalność min 1000[g/9m<sup>2</sup>d]) ); matowa
- kolor jasny beżowy NCS S0804 -Y30R

1.3. gzymsy/blendy okienne – tynk gładki:

- demontaż obróbki blacharskiej gzymsu nad cokołem (elewacja frontowa – ryzalit)
- przygotowanie formy ozdobnego gzymsu pod okapem
- usunięcie uszkodzonych/odspojonych tynków
- uzupełnienie ubytków w technologii tradycyjnej - tynk cementowo-wapienny, drobnoziarnisty zatarty na gadko – ok. 50% powierzchni opasek i obramień, z zastosowaniem materiałów renowacyjnych.
- usunięcie odparzonych powłok malarskich
- gruntowanie
- malowanie - farba mineralna (silikatowa) o wysokiej paroprzepuszczalności (opór dyfuzyjny  $S_d$  max 0,02m, paro przepuszczalność min 1000[g/9m<sup>2</sup>d]) ); matowa
- Kolorystyka:  
gzyms nad cokołem - kolor jasny beżowy NCS S0804 -Y30R  
gzyms pod okapem - kolor jasny beżowy NCS S0804 -Y30R  
blendy okienne - kolor beżowy NCS S2010-Y30R

1.4. studzienki okien piwnicznych

- oczyścić ze śmieci
- usunięcie uszkodzonych/odspojonych tynków
- uzupełnienie ubytków w technologii tradycyjnej - tynk cementowo-wapienny, drobnoziarnisty zatarty na gadko – ok. 50% powierzchni opasek i obramień, z zastosowaniem materiałów renowacyjnych.
- usunięcie odparzonych powłok malarskich
- gruntowanie
- malowanie - farba mineralna (silikatowa) o wysokiej paroprzepuszczalności (opór dyfuzyjny  $S_d$  max 0,02m, paro przepuszczalność min 1000[g/9m<sup>2</sup>d]) ); matowa
- kolor szary

1.5. kamienna okładzina cokołu (piaskowiec):

- czyszczenie kamienia myjką ciśnieniową (dezynfekcja, usuwanie zabrudzeń)
- oczyszczenie spoin z luźnej zaprawy
- miejscowe uzupełnienie wykruszonego kamienia – ok. 1m<sup>2</sup>
- uzupełnienie spoinowania (90% powierzchni), zaprawa wapienno-cementowa renowacyjna, wytrzymałość M5, uziarnienie max 1mm, kolor beżowy
- hydrofobizacja preparatem na bazie silanów/siloksanów przeznaczonym do porowatych, mineralnych materiałów budowlanych, takich jak piaskowiec.
-

1.6. podest schodów zewnętrznych

- czyszczenie kamienia myjką ciśnieniową (dezynfekcja, usuwanie zabrudzeń)

2. Obróbki blacharskie

- parapety - demontaż i montaż parapetów dla wymienianych okien
- obróbka gzymsów:
  - gzyms pod okapem, w części narożnej – zdemontować na zwieńczeniach (elewacja frontowa/narożnik), wykonać nową obróbkę z blachy ocynkowanej
  - gzyms nad cokołem – zdemontować (elewacja frontowa/ ryzalit), wykonać nową obróbkę – gzyms wokół całego budynku
  - dopuszcza się zmianę na blachę tytanowo-cynkową lub stalową

3. Kraty w oknach, stalowe barierki i balustrady

- czyszczenie, malowanie farbą do metalu, kolor czary RAL 9005

4. Stolarka okienna:

- wymiana stolarki okiennej piwnicy, parteru oraz pierwszego piętra z zachowaniem podziału okien, na okna PCV o współczynniku przenikania ciepła  $U=0,9\text{W/m}^2 \times K$ ,
- okna z nawiewnikami
- kolor biały - ciepła biel RAL 9001
- profile proste, łączna wysokość profili ram okiennych (część stała i część otwieralna) do 120mm

5. Wymiana zadaszenia nad wejściem

- zadaszenie stylizowane, kolor czarny

6. Mur – tylne elewacje budynków gospodarczych

- usunięcie luźnych spoin (przewidziano do 70% powierzchni)
- uzupełnienie ubytków muru do 0,5m<sup>3</sup>
- usunięcie luźnych i zmurszałych cegieł, wmurowanie nowych na zaprawie cementowo-wapiennej do 0,5m<sup>3</sup>
- usunięcie pozostałych tynków (70% powierzchni – założenie, że są uszkodzone/odspojone)
- tynkowanie - tynk cementowo-wapienny - całość
- gruntowanie - - całość
- malowanie - całość - kolor beżowy NCS S2010-Y30R
- malowanie - farba mineralna (silikatowa) o wysokiej paroprzepuszczalności (opór dyfuzyjny  $S_d \max 0,02\text{m}$ , paro przepuszczalność min 1000[g/9m<sup>2</sup>d]) ); matowa
- odtworzenie zwieńczenia z dachówki ceramicznej - karpówka podwójnie na zaprawie cementowo-wapiennej
- długość 65m, wys. 3,50-3,00m