



**PROGRAM
REGIONALNY**
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



**DOLNY
ŚLĄSK**

UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Projekt „Renowacja części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych przy ul.Fabrycznej nr 5,7,9,11,13 oraz zagospodarowanie terenu przy budynkach wielorodzinnych” współfinansowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007-2013”.

PROJEKT TECHNICZNY

**Renowacja i remont części wspólnych
w budynku mieszkalnym wielorodzinnym
przy ul.Fabrycznej 7 w Kudowie-Zdroju.**

OBIEKT:

Budynek mieszkalny wielorodzinny

LOKALIZACJA:

**Kudowa-Zdrój
ul. Fabryczna 7**

dz. nr 434, 435, AM-17, obręb Zakrze

INWESTOR:

**Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości
ul.Fabryczna 7, 57-350 Kudowa-Zdrój**

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

OPRACOWANIE:

**mgr inż. arch. Urszula Karpowicz
styczeń 2012**

Zawartość opracowania:

A. Część opisowa:

Strona tytułowa.

Opis techniczny.

B. Część graficzna:

Rys. nr 1 – Plan sytuacyjny skala 1:500

Fot. nr 1 – Elewacja wejściowa – południowo-wschodnia.

Fot. nr 2 – Elewacja północno-zachodnia.

Fot. nr 3 – Elewacja północno-wschodnia.

Fot. nr 4 – Elewacja południowo-zachodnia.

1. Zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt techniczny remontu części wspólnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Kudowie-Zdroju przy ul. Fabrycznej 7, na dz. nr 434, 435, AM-17, obręb Zakrze

Niniejsze opracowanie wskazuje zakres robót remontowych oraz technologię ich wykonania.

Zakres robót obejmuje:

- remont elewacji (cegła klinkierowa, tynki cementowo-wapienne, cokół kamienny),
- remont dachu (wymiana pokrycia, obróbki blacharskie i odwodnienie dachu, kominy, instalacja odgromowa),
- wymiana stolarki okiennej w częściach wspólnych,
- renowacja stolarki drzwiowej wejściowej,
- remont piwnic.

Zakres robót został ustalony w wyniku wizji lokalnych.

Należy przyjąć, że w trakcie robót remontowych mogą ujawnić się usterki lub uszkodzenia elementów budynku, wymagające naprawy lub wymiany.

Zakres remontu obejmuje roboty budowlane, które nie wymagają pozwolenia na budowę.

Zakres robót nie powoduje trwałej zmiany w sposobie zagospodarowania terenu.

2. Stan istniejący

Zgodnie z ustaleniami Uchwały NR VII/38/07 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 30 marca 2007 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy Zdroju w rejonie ulicy Fabrycznej – Obręb Zakrze budynek znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 1M/U dla którego ustalono przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Ponadto budynek znajduje się na terenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Na rysunku planu został oznaczony jako budynek o wysokich walorach kulturowych.

3. OPIS BUDYNKU

Budynek usytuowany jest przy ul. Fabrycznej 7 w Kudowie-Zdroju.

dz. nr 434, 435, AM-17, obręb Zakrze

Budynek mieszkalny wielorodzinny, wolnostojący.

Budynek na planie prostokąta o wymiarach: 36mx10,5m

Budynek z ok. 1910r., częściowo podpiwniczony (piwnica na całej długości budynku od strony podwórza), trzykondygnacyjny w tym poddasze użytkowe. Nad poddaszem użytkowym poddasze nieużytkowe (strych).

Budynek murowany: elewacja z cegły klinkierowej, częściowo otynkowana (tynki gładkie). Cokół kamienny z piaskowca.

Dach dwuspadowy z naczółkami, kąt nachylenia połaci – ok. 45°. Od strony ulicy Fabrycznej cztery duże lukarny z dachem dwuspadowym. Okna pomieszczeń poddasza użytkowego w mniejszych lukarnach z dachem jednospadowym (8szt.)

Pokrycie dachu – dachówka ceramiczna karpiówka. Krycie podwójne w koronkę.

Obróbki blacharskie gzymsów, rynny, rury spustowe oraz parapety podokienne elewacji frontowej wykonane z blachy ocynkowanej.

Kominy tynkowane.

Okna piwniczne usytuowane w murowanych studzienkach.

W budynku znajdują się dwie klatki schodowe. Do budynku prowadziły cztery wejścia, obecnie użytkowane są dwa od podwórza.

4. STAN TECHNICZNY

4.1. Dach

Tynki kominów na poddaszu zabrudzone, częściowo odspojone. Ponad połacią dachu kominy z cegły klinkierowej, mocno zabrudzone, wykruszona zaprawa, ubytki.

Pokrycie dachu: dachówka karpiówka podwójnie. Dachówki na łatach i kontrłatach na zaprawie cementowej – liczne ubytki. Stan dachówek – dostateczny.

Listwy i deski okapowe przegnite, z ubytkami. Ściany boczne małych lukarn drewniane, farba odspojona.

Więźba dachowa w dość dobrym stanie – nie stwierdzono zagrażających bezpieczeństwu konstrukcji zawilgoceń ani uszkodzeń. Nieliczne ślady żerowania owadów (kornik, spuszczel).

Na strychu wyprowadzenia przewodów spalinowych i wentylacyjnych przewodami spiro lub rurami ocynkowanymi.

Ocena stanu technicznego elementów więźby dokonana wizualnie – stan elementów należy zweryfikować po demontażu pokrycia.

4.2. Elewacje

Cokół kamienny z piaskowca silnie zabrudzony, pomalowany farbą emulsyjną, z nielicznymi ubytkami.

Cegła klinkierowa pomalowana farbą emulsyjną – widoczne ubytki w cegle oraz zaprawie.

Tynki i powłoki malarskie częściowo utraciły przyczepność do podłoża.

Na elewacjach liczne przewody (kable telekomunikacyjne) zaczepy kabli niskiego napięcia, haki, wsporniki i anteny.

4.3. Piwnice

Ściany fundamentowe ceglane z okładziną z piaskowca w strefie cokołowej. Brak izolacji przeciwwilgociowej, wykonany drenaż.

Posadzki pokryte warstwą wilgotnego brudu – ok. 1 cm.

Ściany piwnic otynkowane – tynki wilgotne, brudne, w wielu miejscach odspojone.

Piwnice częściowo wydzielone ścianami murowanymi, częściowo ażurowymi ściankami z listew drewnianych. Ścianki drewniane oraz drzwi do boksów piwnicznych zawilgocone, podgnite.

Instalacja elektryczna - natynkowa, brak lub niesprawne punkty świetlne.

4.4. Obróbki blacharskie

Obróbki blacharskie, zniszczone.

Rynny z blachy ocynkowanej, niekompletne, zniszczone.

Rury spustowe z blachy ocynkowanej w złym stanie (wgniecenia, odkształcenia).

4.5. Stolarka okienna i drzwiowa

Stolarka okienna biała. Oryginalna stolarka okienna zachowana w niektórych oknach. Stan zachowanej stolarki – zły. Okna z podziałem krzyżowym, poprzeczka w ok. 2/3 wysokości okna.

Słupek profilowany. Okna wymienione - białe PCV z listwami imitującymi podział wewnętrzny.

Drzwi wejściowe od podwórza drewniane, dwuskrzydłowe w dość dobrym stanie. Drzwi wejściowe od strony ulicy – drewniane, w dobrym stanie – wejścia nieużywane.

4.6. Schody zewnętrzne.

Przy wejściach do budynku od strony podwórza oraz od strony ulicy Fabrycznej - pojedyncze stopnie z bloków kamiennych w złym stanie technicznym (nadmierna wysokość, przesunięcia, szczeliny).

5. ZAKRES ROBÓT

➤ Roboty przygotowawcze:

- Rusztowania, zadaszenie wejść

➤ Remont elewacji:

- demontaż instalacji TP, haków, mocowań stalowych, anten TV SAT;
- czyszczenie i naprawa cokołu kamiennego
- czyszczenie i naprawa elewacji z cegły
- odbicie i wykonanie nowych tynków zewnętrznych, malowanie farbami silikatowymi;
- renowacja drzwi wejściowych do części wspólnych (klatki schodowe);
- wymiana stolarki okiennej w częściach wspólnych (klatki schodowe, poddasze);
- naprawa schodów zewnętrznych;

- Remont pomieszczeń piwnicznych:
 - zbiecie uszkodzonych i zawilgoconych tynków ścian i sufitów, wykonanie nowych tynków kat. II, malowanie tynków farbą emulsyjną z preparatem przeciwwgrzybicznym;
 - czyszczenie posadzki ceglanej;
 - demontaż istniejących ścianek drewnianych, wykonanie nowych ażurowych ścianek murowanych;
 - wymiana stolarki drzwiowej – wejścia do pomieszczeń piwnicznych;
 - wymiana stolarki okiennej w pomieszczeniach piwnicznych;
 - czyszczenie i naprawa schodów wejściowych do piwnicy – obłożenie płytkami ceramicznymi mrozoodpornymi, antypoślizgowymi, przeznaczonymi na stopnie schodowe;
- Remont dachu i poddasza:
 - demontaż pokrycia dachowego, demontaż łączenia;
 - wykonanie nowego pokrycia dachowego z dachówki karpiówki podwójnie w koronkę;
 - konserwacja elementów konstrukcyjnych dachu preparatami przeciw korozji biologicznej, ogniochronnie;
 - naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji dachu; wymiana zniszczonych elementów konstrukcji (wymiany przy kominach, deski okapowe, nadbitki na szczytach);
 - rozebranie części kominów ponad dachem, wykonanie nowych z cegły klinkierowej;
 - zbiecie starych tynków z kominów na strychu, wykonanie nowych tynków na kominach;
 - wykonanie obróbek blacharskich i krycia blachą (lukarny);
 - wymiana wyłazów dachowych;
 - wymiana ław kominiarskich;
 - montaż płotków śniegowych;
 - wyprowadzenie wentylacji ze strychu ponad połac dachową;
 - demontaż kominów wentylacyjnych stalowych, montaż kominów wentylacyjnych;
- Instalacja odprowadzania wody opadowej, instalacja odgromowa:
 - wymiana rynien i rur spustowych z blachy powlekanej w kolorze ceglanym;
 - wykonanie nowej instalacji odgromowej z drutu ocynkowanego Φ 8;
- Instalacja elektryczna:
 - wymiana opraw oświetleniowych nad wejściami do budynku oraz w piwnicach;
 - wymiana natynkowej instalacji elektrycznej w pomieszczeniach piwnicznych.

6. KOLORYSTYKA

1. Stolarka okienna w kolorze białym – zależy zachować wewnętrzne podziały i rysunek okien.
2. Pola tynkowane – S 1030 - G70Y
3. Drzwi wejściowe – po odczyszczeniu zachować naturalny rysunek drewna, lakier do drewna dąb średni satynowy.

7. UWAGI KOŃCOWE

1. Roboty należy wykonać zgodnie z technologią ustaloną w Specyfikacji Technicznej, przy użyciu materiałów i środków o minimalnych parametrach jak podane w specyfikacji.

Przyjęta technologia renowacji elewacji ceglanych zakłada oczyszczenie cegieł z powłoki malarskiej w sposób, który nie spowoduje uszkodzenia struktury cegieł (zmycie wodą pod ciśnieniem przy użyciu środków chemicznych).

Z uwagi na specyfikę przedmiotu zamówienia osiągnięcie w zakresie przyjętej technologii oraz konieczności uzyskania zamierzonego efektu przykładem spełnienia powyższych wymagań jest technologia czyszczenia i konserwacji elewacji ceglanych w systemie Remmers lub innym równoważnym.

Nie dopuszcza się technologii ściernych powodujących starcie naturalnej powłoki cegieł.

2. Wszystkie prace powinny być prowadzone i nadzorowane przez osoby doświadczone, wysoko wykwalifikowane ekipy blacharskie, kamieniarskie i tynkarskie.

3. Prace muszą być prowadzone z bezwzględnym zachowaniem przepisów BHP i PPOŻ.

4. W razie wątpliwości w zakresie technologii wykonania, doboru materiałów lub kolorystyki należy skontaktować się z inwestorem.

8. ILOŚCIOWE ZESTAWIENIE PRAC

Lp.	Opis	Jedn.	Ilość
1	wymiana okien piwnicznych	szt.	12
2	oczyszczenie mechaniczne i zmycie starej posadzki z cegły w piwnicy+naprawa posadzki (ok..5%pow.)	m2	128,2
3	wymiana ścianek działowych ażurowych gr.1/2ceg. z cegły dziurawki	m2	111,72
4	wymiana drzwi piwnicznych	m2	34,2
5	remont tynków w piwnicy	m2	365,92
6	naprawa/czyszczenie schodów piwnicznych łącznie z okładziną z płytek ceramicznych	m2	5,28
7	wymiana pokrycia dachu wraz z naprawą uszkodzonych elementów więźby dachowej oraz wymianą obróbek blacharskich	m2	630
8	wymiana rynien	m	66,53
9	wymiana rur spustowych	m	50,8
10	naprawa kominów	m3	3,84
11	wymiana okien wyłazowych 45x55 cm	szt.	7
12	wymiana ław kominiarskich	m	4
13	montaż barier śniegowych.	m	57,55

14	rury wentylacyjne - z blachy z cynku - wyprowadzenie wentylacji ponad połąć dachową	szt.	6
15	naprawa instalacji odgromowej (zwody poziome, pionowe)	m	153,9
16	wymiana okien na klatce schodowej i poddaszu	m2	12,65
17	renowacja drewnianych drzwi zewnętrznych przeszklonych (wejścia do budynku)	szt	2
18	renowacja cokołu kamiennego	m2	73,5
19	naprawa tynków zewn.	m2	175,98
20	renowacja elewacji ceglanej	m2	447,15
21	uzupełnienie ubytków w ceglach	dm3	33,56
22	wymiana opravek do żarówek	szt.	12
23	wymiana przewodów kabelkowych o łącznym przekroju żył do 6 Cu/12 Al mm2 w powłoce polwinitowej na istniejącym podłożu	m	40,5
24	demontaż instalacji TP	m	55
25	montaż budek lęgowych dla jerzyków	szt	5
26	zamurowanie otworów po drzwiach zewn. od strony ulicy	m3	1,38
27	naprawa ścianki fundamentowej ścianki pod stopniami - drzwi zewn. od strony ulicy	m3	0,58
28	naprawa stopni przy drzwiach wejściowych - drzwi zewn. od strony ulicy	m	3

Woj. dolnośląskie
Powiat kłodzki
Miasto Kłodzko
Obręb Zakrzewo

MAPA SYTUACYJNO WYSOKOŚCIOWA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

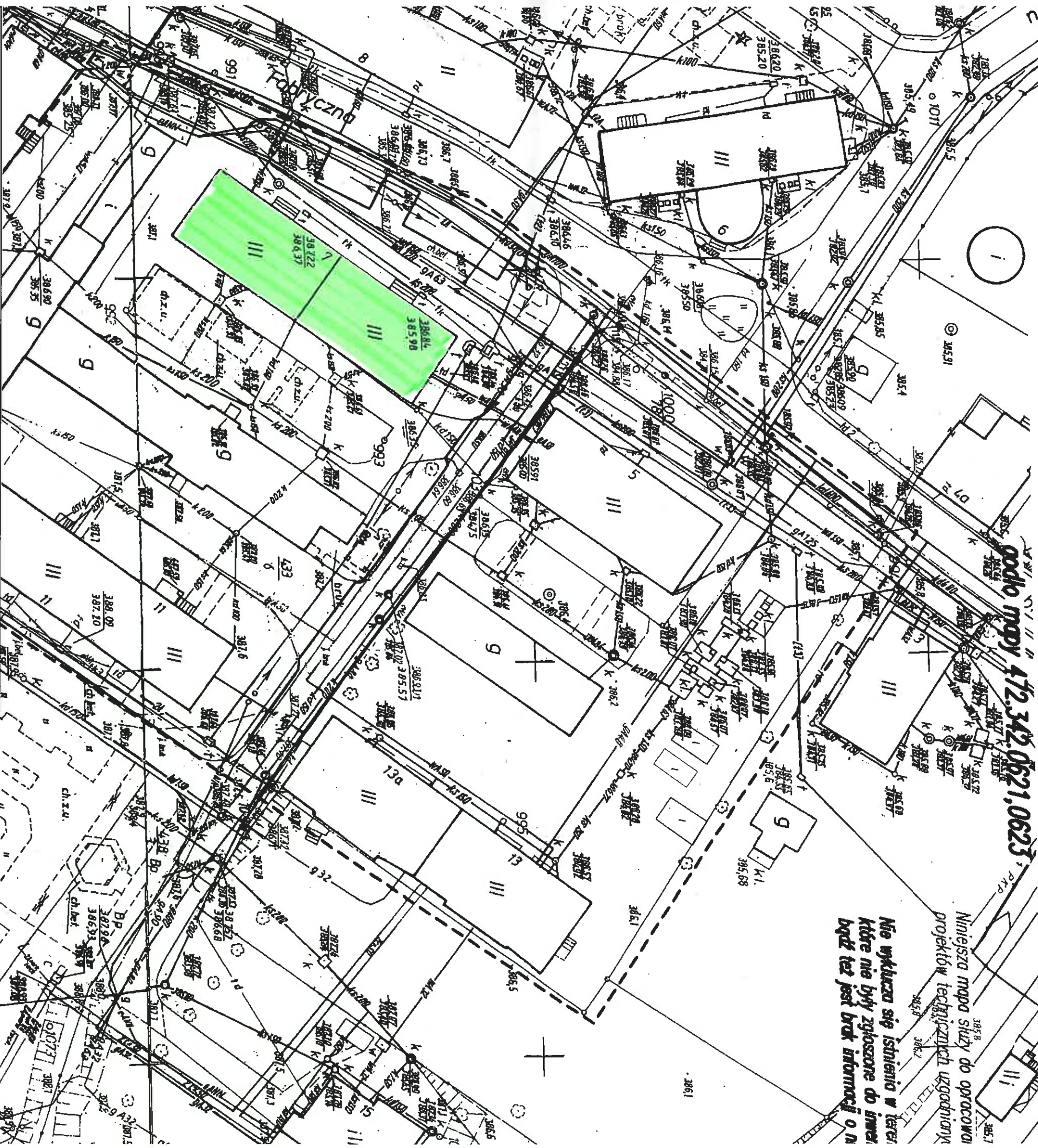
Skala 1:500

Nr DZ 545
Nr KERG 031.
Codo m. seg. 472
Nr jedn. seg. 031.
Jednostka 385

godło mapy 472.342.0621.0623

Niniejsza mapa służy do opracowania projektów technicznych uzgodnionych z urzędem gminy.

Nie wykazuje się istnienia w terenie, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji.



ZADANIE:

„REMONT CZĘŚCI WSPÓLNYCH W BUDYNKACH
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH PRZY UL. FABRYCZNEJ
5, 7, 9, 11, 13 W KUDOWIE-ZDROJU”

data:

styczeń
2012r.

OBIEKT:

Budek mieszkalny wielorodzinny.

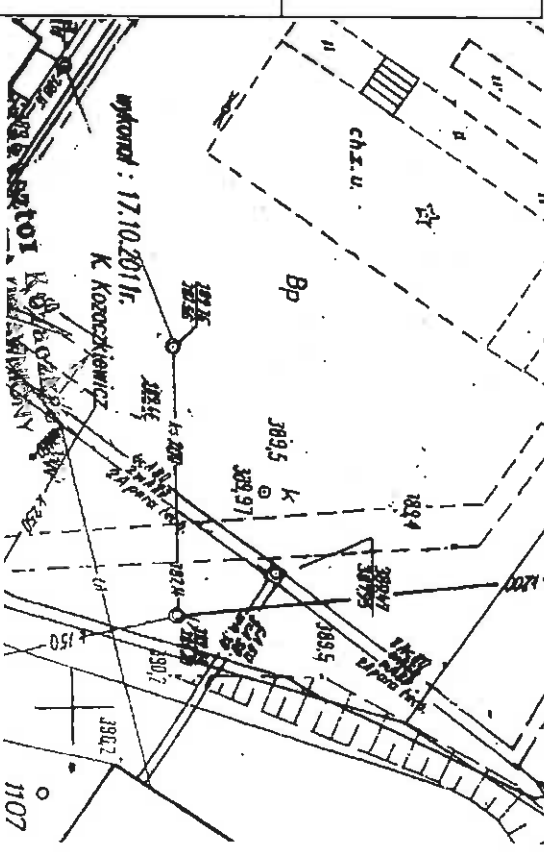
ul. Fabryczna 7, dz. Nr 434, 435, AM-17, obręb Zakrzewo

TYTUŁ RYSUNKU:

PLAN SYTUACYJNY

skala:

1:500



INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA
ul.Fabryczna 7, Kudowa-Zdrój
dz. nr 434, 435, AM-17, obr.Zakrze



Fot. Nr 1. Elewacja wejściowa – południowo-wschodnia.



Fot. Nr 2. Elewacja północno-zachodnia.



Fot. Nr 3. Elewacja północno-wschodnia.



Fot. Nr 4. Elewacja południowo-zachodnia.