



**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 5 w Kudowie-Zdroju.**

### **OBIEKT:**

**Budynek mieszkalny wielorodzinny**

### **LOKALIZACJA:**

**Kudowa-Zdrój  
ul. Fabryczna 5**

**dz. nr 433/3, AM-17, obręb Zakrze**

### **INWESTOR:**

**Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości  
ul.Fabryczna 5, 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 5, na dz. nr 433/3, 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 5 w Kudowie-Zdroju.  
dz. nr 433/3, AM-17, obręb Zakrze  
Budynek mieszkalny wielorodzinny, wolnostojący.

Budynek na planie prostokąta o wymiarach: 25,8m x 11,1m

Budynek z ok.1910r., podpiwniczony, 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 dwie duże lukarny z dachem dwuspadowym. Okna pomieszczeń poddasza użytkowego w małych lukarnach z dachem jednospadowym (8szt.)

Pokrycie dachu – dachówka ceramiczna karpiówka, krycie podwójne.

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

Kominy tynkowane, ponad połacią dachu z cegły klinkierowej.

Okna piwniczne usytuowane w murowanych studzienkach.

W budynku znajdują się dwa wejścia i dwie klatki schodowe.

## **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, częściowo zakładkowa. 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.

Wieżba 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 wieżby 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 na białe plastikowe z listwami imitującymi podział wewnętrzny.

Drzwi wejściowe drewniane, dwuskrzydłowe w dość dobrym stanie.

## 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);
- 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;
  - 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  $\Phi$  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 – NCS S 0520-G90Y
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.	16
2	oczyszczenie mechaniczne i zmycie starej posadzki z cegły w piwnicy+naprawa posadzki (ok..5%pow.)	m2	186,912
3	wymiana ścianek działowych ażurowych gr.1/2ceg. z cegły dziurawki	m2	4,65
4	wymiana drzwi piwnicznych	m2	19,98
5	remont tynków w piwnicy	m2	697,27

6	naprawa/czyszczenie schodów piwnicznych łącznie z okładziną z płytek ceramicznych	m2	9,108
7	wymiana pokrycia dachu wraz z naprawą uszkodzonych elementów więźby dachowej oraz wymianą obróbek blacharskich	m2	418,52
8	wymiana rynien	m	52
9	wymiana rur spustowych	m	43
10	naprawa kominów	m3	3,55
11	wymiana okien wyłazowych 45x55 cm	szt.	5
12	wymiana ław kominiarskich	m	3,2
13	montaż barier śniegowych.	m	50,8
14	rury wentylacyjne - z blachy z cynku - wyprowadzenie wentylacji ponad połac dachową	szt.	9
15	naprawa instalacji odgromowej (zwody poziome, pionowe)	m	125,5
16	wymiana okien na klatce schodowej i poddaszu	m2	8,937
17	renowacja drewnianych drzwi zewnętrznych przeszklonych (wejścia do budynku	szt	2
18	renowacja cokołu kamiennego	m2	35,871
19	naprawa tynków zewn.	m2	80,452
20	renowacja elewacji ceglanej	m2	548,88
21	uzupełnienie ubytków w ceglach	dm3	35
22	wymiana oprawek do żarówek	szt.	6
23	wymiana przewodów kabelkowych o łącznym przekroju żył do 6 Cu/12 Al mm2 w powłoce polwinitowej na istniejącym podłożu	m	50
24	demontaż instalacji TP	m	20
25	montaż budek lęgowych dla jerzyków	szt	5



Nr DZ 545/031.  
Nr KERG 031.  
Godło m. seg. 472  
Nr jedn.seg. 031  
j.bet. 395

Woj. dolnośląskie  
Powiat kłodzki  
Miasto Kudowa Zdrój  
Obręb Zakrze

# MAPA SYTUACYJNO WYSOKOŚCIOWA DO CELÓW PROJEKTOWYCH Skala 1:500



Niniejsza mapa służy do opracowania projektów technicznych uzgodnionych  
Nie wyklucza się istnienia w terenie, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji, bądź też jest brak informacji o nich

godło mapy 472.342.0621.0623 PKP

wykonano : 17.10.2011r.  
K. Kozaczewicz  
K. Kozaczewicz

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 wielorodzinne. ul. Fabryczna 5, dz. Nr 433/3, AM-17, obręb Zakrze		skala: 1:500
	TYTUŁ RYSUNKU:  <b>PLAN SYTUACYJNY</b>		



**INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA**  
**ul.Fabryczna 5, Kudowa-Zdrój**  
**dz. nr 433/3, 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.