



**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 9 w Kudowie-Zdroju.**

OBIEKT:

Budynek mieszkalny wielorodzinny

LOKALIZACJA:

Kudowa-Zdrój

ul. Fabryczna 9

dz. nr 433/1, AM-17, obręb Zakrze

INWESTOR:

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości

ul.Fabryczna 9, 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 9, na dz. nr 433/1, 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 i elementów drewnianych elewacji,
- remont piwnic,
- naprawa schodów zewnętrznych wejściowych.

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 9 w Kudowie-Zdroju.

dz. nr 433/1, AM-17, obręb Zakrze

Budynek mieszkalny wielorodzinny, wolnostojący.

Budynek na planie prostokąta o wymiarach: 38,5mx10m

Budynek z ok.1910r., podpiwniczony, trzykondygnacyjny w tym poddasze użytkowe. Nad poddaszem użytkowym strych.

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

Dach dwuspadowy mansardowy kąt nachylenia połaci – ok. 45°. Od strony ulicy Fabrycznej dwie duże lukarny z dachem dwuspadowym. Od strony Podwórza dwie lukarny z dachem dwuspadowym nad wejściami na klatki schodowe.

Okna pomieszczeń poddasza użytkowego w małych lukarnach z dachem jednospadowym (16szt.)

Pokrycie dachu – dachówka ceramiczna karpiówka. Krycie podwójne.

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

Kominy tynkowane. Nad połacią dachu z cegły klinkierowej.

Okna piwniczne w ścianach piwnic ponad poziomem terenu.

W budynku znajdują się dwie klatki schodowe. Dwa wejścia do każdej klatki schodowej – po przeciwnych stronach budynku. Od podwórza schody wejściowe.

W piwnicy od strony południowo-zachodniej znajduje się lokal użytkowy z odrębnym wejściem od ulicy Fabrycznej.

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, deska wieńcząca mansardę - przegnite, z ubytkami. Ściany boczne małych lukarn drewniane, farba odspojona.

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

W podłodze strychu – dziury i ubytki.

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.

Nad wejściami do budynku od strony podwórza loggie drewniane zwieńczone lukarnami o dekoracyjnej konstrukcji.

4.3. Piwnice

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

Posadzki pokryte warstwą suchego brudu – ok. 0,5 cm.

Ściany piwnic otynkowane – tynki brudne, nieliczne odspojenia.

Piwnice częściowo wydzielone ścianami murowanymi, częściowo ażurowymi ściankami z listew drewnianych. Ścianki drewniane oraz drzwi do boksów piwnicznych w stanie dostatecznym.

Instalacja elektryczna - natynkowa, punkty świetlne sprawne.

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 słupek i poprzeczka profilowane. Okna wymienione - białe plastikowe z listwami imitującymi podział wewnętrzny.

Drzwi wejściowe drewniane, dwuskrzydłowe i jednoskrzydłowe w dość dobrym stanie.

4.6. Schody zewnętrzne.

Przy wejściach do budynku od strony podwórza schody wejściowe - stopnie z bloków betonowych w złym stanie technicznym (nadmierna wysokość, przesunięcia, szczeliny).

Barierki uszkodzone.

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;
- czyszczenie i malowanie balustrad schodowych;
- czyszczenie i malowanie krat okiennych;
- Naprawa schodów zewnętrznych i wejścia do lokalu użytkowego:
 - rozebranie i ułożenie zdeformowanych stopni;
 - przemurowanie ścianki policzkowej schodów;
 - wykonanie tynków na ścianie policzkowej;
 - oczyszczenie stopni kamiennych;
 - oczyszczenie i malowanie środkiem przeciwkorozyjnym barierok;
- Remont pomieszczeń piwnicznych:
 - zbitcie uszkodzonych i zawilgoconych tynków ścian i sufitów, wykonanie nowych tynków kat. II, malowanie tynków farbą emulsyjną z preparatem przeciwgrzybicznym;
 - czyszczenie posadzki betonowej lub ceglanej, gruntowanie, malowanie posadzki betonowej farbą do betonu;
 - demontaż istniejących ścianek drewnianych, wykonanie nowych ażurowych ścianek murowanych;
 - wymiana stolarki drzwiowej – wejścia do pomieszczeń piwnicznych;
 - wymiana stolarki okiennej w pomieszczeniach piwnicznych;
 - malowanie krat okiennych;
 - czyszczenie schodów wejściowych do piwnicy;
- 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 (w tym drewniane konstrukcje loggi);
 - naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji dachu; wymiana zniszczonych elementów konstrukcji (wymiany przy kominach, deski okapowe, nadbitki na szczytach);
 - wymiana desek podłogowych na poddaszu;
 - rozebranie części kominów ponad dachem, wykonanie nowych z cegły klinkierowej;
 - zbitcie starych tynków z kominów na strychu, wykonanie nowych tynków na kominach;
 - wykonanie obróbek blacharskich i krycia blachą;
 - 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;
 - wykonanie pomiarów instalacji odgromowej;
- 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 – należy zachować okrągły kształt oraz wewnętrzne podziały i rysunek okien.
2. Pola tynkowane:
ściana, opaski okienne parteru: S 1020-Y50R
opaski okien piwnicznych, obramowania okien owalnych: S 1010-Y20R
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. | 27 |
| 2 | oczyszczenie mechaniczne i zmycie starej posadzki z cegły w piwnicy+naprawa posadzki (ok..5%pow.) | m2 | 11,345 |
| 3 | wymiana drzwi piwnicznych | m2 | 36 |
| 4 | remont tynków w piwnicy | m2 | 1108,484 |
| 5 | wymiana pokrycia dachu wraz z naprawą uszkodzonych elementów więźby dachowej oraz wymianą obróbek blacharskich | m2 | 692,7 |

| | | | |
|----|--|------|--------|
| 6 | wymiana rynien | m | 70,22 |
| 7 | wymiana rur spustowych | m | 52,6 |
| 8 | naprawa kominów | m3 | 4,928 |
| 9 | wymiana okien wyłazowych 45x55 cm | szt. | 5 |
| 10 | wymiana ław kominiarskich | m | 4 |
| 11 | montaż barier śniegowych. | m | 75,8 |
| 12 | rury wentylacyjne - z blachy z cynku - wyprowadzenie wentylacji ponad połąć dachową | szt. | 8 |
| 13 | naprawa instalacji odgromowej (zwody poziome, pionowe) | m | 158,88 |
| 14 | wymiana okien na klatce schodowej i poddaszu | m2 | 15,385 |
| 15 | renowacja drewnianych drzwi zewnętrznych przeszklonych (wejścia do budynku | szt | 4 |
| 16 | wymiana drzwi zewnętrznych przeszklonych wraz z ościeżnicą na aluminiowe (zejście do lokalu użytk.) | szt. | 1 |
| 17 | renowacja cokołu kamiennego | m2 | 140 |
| 18 | naprawa tynków zewn. | m2 | 322 |
| 19 | renowacja elewacji ceglanej | m2 | 354 |
| 20 | uzupełnienie ubytków w ceglach | dm3 | 26,55 |
| 21 | wymiana oprawek do żarówek | szt. | 8 |
| 22 | wymiana przewodów kabelkowych o łącznym przekroju żył do 6 Cu/12 Al mm2 w powłoce polwinitowej na istniejącym podłożu | m | 66 |
| 23 | demontaż instalacji TP | m | 52 |
| 24 | montaż budek lęgowych dla jerzyków | szt | 5 |
| 25 | wymiana desek podłogowych na strychu | m2 | 10 |
| 26 | renowacja elementów metalowych (barierki, kraty) | m2 | 1,46 |
| 27 | renowacja loggi - podłogi drewniane | m2 | 22 |
| 28 | renowacja loggi - balustrady | m2 | 11,8 |
| 29 | renowacja loggi - podbitka nad loggiami | m2 | 12,5 |
| 30 | remont ścian fundamentowych schodów zewnętrznych | m3 | 2,73 |

| | | | |
|----|--|----|------|
| 31 | naprawa schodów - zejście do lokalu użytkowego - stopnie | m2 | 3,9 |
| 32 | naprawa schodów wejściowych - stopnie | m | 35,2 |

Woj. dolnośląskie
Powiat kłodzki
Miasto Kudowa Zdrój
Obręb Zakrzewo

MAPA SYTUACYJNO WYSOKOŚCIOWA DO CELÓW PROJEKTOWYCH Skala 1:500

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



godło mapy 472.342.0621.0623

Niniejsza mapa służy do opracowania projektów technicznych uzgadnianych

Nie wyklucza się istnienia w terenie, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji, bądź też jest brak informacji o nich

ZADANIE:

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

data:

styczeń
2012r.

OBIEKT:

Budok mieszkalny wielorodzinny.
ul. Fabryczna 9, dz. Nr 433/1, AM-17, obręb Zakrzewo

skala:

1:500

TYTUŁ RYSUNKU:

PLAN SYTUACYJNY

INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA
ul.Fabryczna 9, 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.