

PROJEKT BUDOWLANO - WYKONAWCZY

ARCHITEKTURA

Obiekt : **REMONT ELEWACJI BUDYNKU MIESZKALNO –
USŁUGOWEGO (KAMIENICY RYNKOWEJ), WYMIANA
OKIEN I DRZWI**

Adres: **43-246 STRUMIEŃ, UL. RYNEK 1
działka nr 2623 obręb 0001, Miasto**

Inwestor: **Zakład Gospodarki Komunalnej I Mieszkaniowej
w Strumieniu
43-246 Strumień, ul. Londzina 58**

Opracował: **inż. bud. Marek Węglorz**

SPIS TREŚCI

I.	DANE OGÓLNE	3
1.	Przedmiot inwestycji	3
2.	Podstawa opracowania	3
3.	Istniejący stan zagospodarowania działki.....	3
4.	Ochrona konserwatorska	3
5.	Wpływ eksploatacji górniczej	3
6.	Zagrożenie dla środowiska	4
7.	Obszar oddziaływania	4
8.	Zakres opracowania	4
II.	OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO	5
III.	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	6
1.	Projektowany stan zagospodarowania działki.....	6
2.	Wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie.	6
IV.	PROJEKT BUDOWLANO – ARCHITEKTONICZNY	6
1.	Rozwiązania architektoniczno- funkcjonalne.....	6
2.	Rozwiązania budowlano - konstrukcyjne.....	7
3.	Ochrona przeciwpożarowa.....	7
V.	OPIS ROBÓT WYKOŃCZENIOWYCH	7
1.	Roboty zewnętrzne (elewacyjne).	7
2.	Wymiana okien i drzwi zewnętrznych budynku.	7
3.	Wyburzenia i rozbiórki.....	9
4.	Uwagi końcowe	9

Rysunki:

- elewacja frontowa budynku (od ul. Rynku) – zakres robót – skala 1:50	rys. 1
- elewacja frontowa budynku (od ul. 1 Maja) – zakres robót – skala 1:50	rys. 2
- elewacja tylna budynku (od podwórza) – zakres robót – skala 1:50	rys. 3
- widok okna poddasza do wymiany	rys. 4
- widok okna piętra i parteru do wymiany	rys. 5
- okna parteru do wymiany	rys. 6
- widok drzwi wejściowych do wymiany (od strony ul Rynek)	rys. 7

OPIS TECHNICZNY

I. DANE OGÓLNE

1. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest remont elewacji budynku mieszkalno – usługowego (kamienicy rynkowej), wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

2. Podstawa opracowania

- Wizja lokalna
- Aktualne przepisy i normy budowlane, a w szczególności:
 - a) Ustawa Prawo Budowlane
 - b) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690 wraz z późniejszymi zmianami)
- Umowa z Inwestorem
- Ustalenia z inwestorem w zakresie projektowanej inwestycji

3. Istniejący stan zagospodarowania działki

Działka jest już w całości zagospodarowana. Na przedmiotowej działce znajduje się przedmiotowy budynek mieszkalno – usługowy (kamienica).

Budynek mieszkalno – usługowy (kamienica) podłączony jest do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i gazowej.

Na terenie działki wygospodarowane są już dojścia i dojazdy w tym pełniące funkcję drogi przeciwpożarowej.

Zakres robót obejmuje remont elewacji budynku, wymianę okien.

Powierzchnia zabudowy budynku po realizacji remontu nie ulega zmianie.

4. Ochrona konserwatorska

Działka oznaczona geodezyjnie nr 2623, na której znajduje się kamienica mieszczańska (budynek mieszkalno-usługowy) objęta opracowaniem, w całości położona jest w strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej oraz strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej – zgodnie z wypisem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strumiń.

5. Wpływ eksploatacji górniczej

Teren planowanej inwestycji nie stanowi terenu górniczego w rozumieniu przepisów art.6 ust.1 pkt 15 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2011 r. nr 163, poz.981, ze zmianami).

6. Zagrożenie dla środowiska

Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w żadnej strefie związanej z obszarem NATURA 2000. Inwestycja nie jest zaliczana do mogących oddziaływać na środowisko.

Przejęte w projekcie rozwiązania przestrzenne i techniczne nie wpływają ujemnie na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane oraz są zgodne z obowiązującymi przepisami i Polskimi Normami.

7. Obszar oddziaływania

Nie przewiduje się oddziaływania inwestycji na tereny sąsiednie. Obszar oddziaływania inwestycji będzie występować tylko w obrębie działki Inwestora i nie wpłynie ujemnie na tereny sąsiednie.

8. Zakres opracowania

Przedmiotem inwestycji jest remont elewacji budynku mieszkalno – usługowego (kamienicy rynkowej), wymiana stolarki okiennej i drzwiowej przy ul. Rynek 1 w Strumieniu, działka nr 2623 obręb 0001, Strumień – Miasto.

Zakres związany z remontem elewacji frontowej budynku (od strony Rynku) będzie obejmował:

- naprawa tynków zewnętrznych – pas ściany o wys. 60 cm nad poziomem terenu,
- cokół budynku – kolor: ATLAS SAH 0164,
- wymiana okładziny stopni schodowych – do lokalu usługowego – stopnie schodowe zostaną ujednolicone pod względem wysokościowym oraz stopnie schodowe obłożone płytami z granitu płomieniowanego, natomiast stopnice obłożone zostaną płytami z granitu szlifowanego.

Zakres związany z remontem elewacji frontowej bocznej budynku (od strony ul. 1 Maja) będzie obejmował:

- naprawa tynków zewnętrznych – pas ściany o wys. 60 cm nad poziomem terenu,
- cokół budynku – kolor: ATLAS SAH 0164,
- przebudowa schodów zewnętrznych do lokalu usługowego – stopnie schodowe zostaną ujednolicone pod względem wysokościowym oraz stopnie schodowe obłożone płytami z granitu płomieniowanego, natomiast stopnice obłożone zostaną płytami z granitu szlifowanego.

Zakres związany z wymianą stolarki okiennej drzwiowej będzie obejmował:

- wymianę stolarki okiennej (3 szt.) w lokalach usługowych,
- wymianę drzwi zewnętrznych (2 szt.) w lokalach usługowych,

- wymianę okien w lokalach mieszkalnych zgodnie z wyszczególnieniem w rysunkach zestawienia stolarki okiennej.

Jeżeli w trakcie realizacji zostaną napotkane problemy, które nie zostały zawarte w projekcie należy skontaktować się z projektantem w celu ich wyjaśnienia.

II. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

Kamienica nr 1 objęta opracowaniem została usytuowana w zachodniej pierzei rynkowej, na rogu ul. 1 Maja, została wzniesiona na przełomie XVIII i XIX wieku, na miejscu starszego obiektu, a przekształcona w XIX i XX wieku.

Kamienica w zabudowie zwartej, śródmiejskiej, dwukondygnacyjnym, podpiwniczoną, z poddaszem nieużytkowym, segment skrajny. Obiekt w konstrukcji tradycyjnej, wykonany z cegły ceramicznej pełnej i bloczków PGS na zaprawie cementowo – wapiennej, obustronnie otynkowany tynkiem tradycyjnym III kategorii, strop nad piwnicą – sklepienia ceglane, stropy międzykondygnacyjne drewniane. Dach trójspadowy o konstrukcji drewnianej, pokrycie z papy termozgrzewalnej. Nad klatką schodową zlokalizowany jest świetlik o konstrukcji stalowej z wypełnieniem z szyb zbrojonych.

Elewacja frontowa 3-osiowa, w parterze w środkowej i trzeciej osi otwory wejściowe (w środkowej do lokalu handlowego, a w trzeciej do sieni).

Wejście do budynku objętego opracowaniem zlokalizowane od frontu, dojście i dojazd od ul. Rynek (drogi publicznej).

W budynku mieszkalnym (kamienicy) znajduje się 6 lokali mieszkalnych (po trzy na poszczególnych kondygnacjach).

Dojazd i dojście do budynku od ul. Rynek i od podwórza (zjazd z ul. 1-Maja), teren drogi dojazdowej i dojście jest utwardzony.

Element ozdobny elewacji stanowi wklęsły narożnik, który obecnie jest zasłonięty rurą spustową.

W latach 90 XX wieku podjęto nieudaną próbę uporządkowania elewacji frontowej poprzez powiększenie ówczesnego – wtórnego – otworu okiennego, przywracając historyczne wejście do sklepu. Efekt wykonanych prac jest karykaturalny – naturalne odkrywki ujawniają obrys pierwotnego otworu wejściowego w portalu kamiennym.

Ściany zewnętrzne budynku objęte niniejszym opracowaniem są w średnim stanie technicznym, tj. zawilgocone tynki zewnętrzne w pasie przy gruncie, tynki powyżej są częściowo spękanne i odparzone od podłoża, natomiast pod względem konstrukcji budynek jest w dobrym stanie

III. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Projektowany stan zagospodarowania działki

Projektowane roboty nie ingerują w obecny stan zagospodarowania działki.

Zakres prac nie zmienia sposobu zaopatrzenia w media oraz dróg przeciwpożarowych.

Dojazd do budynku istniejący, utwardzony nawierzchnia asfaltową, chodnik utwardzony kostką brukową betonową, od strony bocznej (północnej) od ulicy Pocztowej w Strumieniu.

Zakres robót remontowych nie ingeruje w istniejące zagospodarowanie terenu.

2. Wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie.

Planowany remont nie zmienia sposobu użytkowania pomieszczenia w budynku, nie pogorszy stanu środowiska, warunków życia i zdrowia mieszkańców.

Obiekt posiada wszystkie niezbędne media dla projektowanej funkcji bez konieczności zwiększenia ich zapotrzebowania:

- woda zasilanie z sieci miejskiej - wg stan istniejącego,
- ścieki odprowadzone do miejskiej kanalizacji sanitarnej - wg stan istniejącego,
- wody opadowe z dachów budynków rur spustowych włączone do istn. kanalizacji deszczowej,
- odpady bytowo-gospodarcze gromadzone w zamykanych pojemnikach przygotowanych do wywozu przez miejskie służby komunalne,
- emisji zanieczyszczeń – indywidualne piece węglowe - wg stan istniejącego,
- emisji hałasu oraz wibracji: brak.
- ochrona osób trzecich, budynek nie stanowi uciążliwości dla właścicieli działek sąsiednich w zakresie korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz dostępu do światła dziennego,
- gruz z prowadzonych robót rozbiórkowych i demontażowych zostanie przetransportowany na składowisko odpadów (utylicacji),
- obiekt zasilany w energię elektryczną - kabel ziemny - wg stan istniejącego,
- obiekt objęty opracowaniem znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej,
- obiekt objęty opracowaniem nie znajduje się na terenie wpływów górniczych.

IV. PROJEKT BUDOWLANO – ARCHITEKTONICZNY

1. Rozwiązania architektoniczno- funkcjonalne

Remont elewacji budynku (pas o szerokości 60 cm) obejmuje naprawę uszkodzonego tynku zewnętrznego i odnowienie powłok malarskich z zastosowaniem farb silikonowych, kolorystyka w nawiązaniu do stanu istniejącego.

2. Rozwiązania budowlano - konstrukcyjne.

Na podstawie opinii technicznej stan techniczny budynku jest dobry i nie przewiduje się na etapie wykonania projektu ingerencji w elementy konstrukcyjne budynku.

Nie będą wykonywane roboty związane z konstrukcją budynku.

3. Ochrona przeciwpożarowa

Obiekt (pomieszczenia objęte opracowaniem) jest zabezpieczony zgodnie z wymaganiami p-pożarowymi, wg zasad określonych w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów / Dz. U. 2010.109.719 z dnia 22 czerwca 2010r./.

V. OPIS ROBÓT WYKOŃCZENIOWYCH

1. Roboty zewnętrzne (elewacyjne).

Zakres prac:

- najpierw należy skuć tynki ze ścian zewnętrznych, wydłubać spoiny na głębokość 2 cm.,
- gruz należy usunąć z pomieszczenia i utylizować,
- gruntowanie preparatem antysolnym,
- uszczelnienie powierzchni (pionowa izolacja wewnętrzna) przez naniesienie trzech warstw szlamu uszczelniającego odpornego na siarczany,
- wykonanie obrzutki przekrywającą 50% ścian produktem odpornym na siarczany, zwiększającym przyczepność nakładanych warstw
- nałożenie tynku renowacyjnego o wysokiej odporności na siarczany wzmocnionego włóknami, grubości min. 1 cm,
- szpachlowanie powierzchni mineralna szpachlówką, tynkiem drobnoziarnistym i zaprawa zbrojona w jednym, która może być filcowana. Przeznaczona do stosowania na podłożach mineralnych podczas napraw tynków i renowacji elewacji,
- gruntowanie wodorozcieńczalnym preparat do wglębnego gruntowania o właściwościach wzmacniających i hydrofobizujących,,
- dwukrotne malowanie ścian zewnętrznych farbą silikonową.

2. Wymiana okien i drzwi zewnętrznych budynku.

Projekt nie przewiduje korekty gabarytów okien i drzwi zewnętrznych.

Ze względu na zły stan zachowania okien w poziomie piętra, poddaszu i części okien parteru, należy okna odtworzyć z zachowaniem kształtu profili, z zachowaniem wymiarów elementów w widoku od strony elewacji i od strony wnętrza.

Widok istniejącego okna piętra.



Natomiast okna parteru dla pomieszczeń usługowych zostaną wymienione w nawiązaniu do okien piętra, zostanie stolarka stylistycznie dobrana do historycznego wyglądu elewacji. Istniejące okna zostaną zamienione na okna z szybami zespolonymi spełniającymi również wymogi normy przenikania ciepła.

Stolarkę należy wykonać zgodnie z przekrojami poszczególnych okien jako skrzynkową z szybami zespolonymi, rozwieralno – uchylnymi, słupek środkowy ruchomy. Należy zachować wielkość i szerokość kwater okiennych (parametr tzw „światła okna”), który określamy taki jak okna istniejące zachowując przy tym istniejące grubości ram, słupków, ślemion i szprosów. Stolarka okienna zostanie wymieniona i dostosowana do istniejącego wzoru (nowe okna będą drewniane, 4-skrzydłowe ze ślemieniem i ruchomym słupkiem, zespolone).

Nowo zamontowane okna mają odwzorowywać pierwotny wygląd. Należy również zachować głębokość osadzenia okna zachowując głębokość od strony zewnętrznej.

Szklenie pakietami szybowymi zespolonymi o współczynniku przenikania ciepła $U_{max}=1,0$ W/m²K

Technologia wymiany okien i drzwi:

- demontaż istniejących drzwi i okien,
- demontaż parapetów zewnętrznych i wewnętrznych
- montaż nowej stolarki okiennej i drzwiowej drewnianej – montaż stolarki stylistycznie dobranej do historycznego wyglądu historycznego wyglądu elewacji
- montaż nowych parapetów zewnętrznych z blachy powlekanej, kolor szary,

- montaż wewnętrznych parapetów drewnianych,
- roboty pomocnicze i wykończeniowe związane z wymianą okien i drzwi – naprawa szpalet okiennych i drzwiowych.

UWAGA:

- Wymienione okna zamontować z nawiewnikami higrosterowanymi tj. sterowanymi automatycznie urządzeniami, które doprowadzają do pomieszczenia powietrze z zewnątrz jednocześnie wpływając na poziom wilgoci bez nadmiernego wychładzania pomieszczenia.
- Przed zamówieniem okien i robotami związanymi z wymianą stolarki okiennej wymiary podane w projekcie wykonawca winien sprawdzić i zweryfikować na budowie.
- Przewiduje się utrzymanie proporcji podziałów stolarki oraz jej kolorystyki

Wymiana parapetów:

W związku z wymianą okien należy wymienić parapety zewnętrzne które wykonać z blachy powlekanej w kolorze brązowym.

Parapety wewnętrzne należy indywidualnie dopasować do wnęk oraz grubości muru.

Parapet powinien wystawać poza lico muru około 5 cm oraz na boki około 2 cm.

Roboty pomocnicze i wykończeniowe związane z wymianą okien:

Po rozbiórce i montażu nowych okien należy uzupełnić powstałe ubytki tynków we wnękach zewnętrznych i wewnętrznych (naprawa szpalet okiennych). Przed rozpoczęciem wymiany okien, w lokalach objętych wymianą okien należy wykonać czynności zabezpieczające.

Po zakończeniu robót wykonać prace porządkowe.

3. Wyburzenia i rozbiórki

Przewidziano skucie tynków ze ścian i demontaż obróbek blacharskich, demontaż okien i drzwi zewnętrznych.

Gruzy i materiały z rozbiórki do wywozu przez Wykonawcę robót łącznie z utylizacją.

Przed przystąpieniem do robót rozbiórkowych (okna, parapety ,) związanych z robotami wymiany okien należy wykonać wszystkie niezbędne zabezpieczenia chodnika, wejść do budynku, oznakowania i ogrodzenie terenu.

Wszystkie przejścia dla pieszych winne być zabezpieczone. Wykonać niezbędne rusztowania, daszki zabezpieczające, osłony.

Pracowników zatrudnionych przy rozbiórce zaznajomić z zakresem robót, zaopatrzyć ich w odzież ochronną, kaski, rękawice i narzędzia. Roboty prowadzić ręcznie nie zrzucając ich z wysokości.

4. Uwagi końcowe

- 4.1. Materiały budowlane winny odpowiadać atestom technicznym oraz posiadanym aprobatom technicznym. Nie wolno stosować materiałów budowlanych nieznanego

pochodzenia nie posiadając atestów, aprobat i deklaracji.

- 4.2. Roboty budowlane winny być wykonane zgodnie z niniejszą dokumentacją projektową zasadami sztuki budowlanej oraz obowiązującymi przepisami BHP i ppoż..
- 4.3. Planowany remont nie spowoduje zwiększenia zapotrzebowania wody, ani energii, z związku z powyższym nie ma potrzeb występowania o zwiększenie ilości dostarczonych do budynku mediów.
- 4.4. Wszystkie materiały rozbiórkowe pochodzące z remontowanej elewacji wywiezione zostaną na koncesjonowane składowisko odpadów.