

# PROJEKT BUDOWLANY I WYKONAWCZY

**OBIEKT:** Odbudowa zabytkowych kamienic na  
łądeckim rynku w ramach rewitalizacji –  
etap III. **Remont budynku mieszkalno -  
usługowego Rynek 13**

**ADRES:** **Łądek Zdrój, ul. Rynek 13**  
dz. nr 162/7, AM-5, obręb Stare Miasto.

**INWESTOR:** **Zarząd Budynków Komunalnych**  
57-540 Łądek Zdrój ul. Fabryczna 7a

**PROJEKTOWAŁ:**

Na podstawie art. 20 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – *Prawo budowlane* (jednolity tekst Dz.U. z 2003r. nr 207, poz. 2016 z późniejszymi zmianami) oświadczam, że w/w projekt budowlany został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

cz. arch. projektant	mgr inż. arch. Małgorzata Krajnik	Nr upr. 145/00/DUW Nr izby DS0355
cz. arch. sprawdzający	mgr inż. arch. Andrzej Sankowski	Nr upr. AU-F 1-4-83/79 Nr izby DS0628
cz. konstr. sprawdzający	mgr inż. Kazimierz Dragan	Nr upr. UAN VI-7342/6/3/63/91 W-ch Nr izby DOŚ/BO/2109/01
cz. kontr. sprawdzający	mgr inż. Szymon Bogacz	Nr upr. OPL/0373/PWOK/08 Nr izby DOŚ/BO/0474/08
cz. elektr. projektant	mgr inż. Ryszard Kulczak	Nr upr. NPGB.V-7342/3/79/98 Nr izby DOŚ/IE/2171/01
cz. elektr. sprawdzający	mgr inż. Dariusz Sawicki	Nr upr. 29/86/UW Nr izby DOŚ/IE/4236/01

**Zawartość opracowania:**

<b>SPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU BUDOWLANEGO:</b>		
<b>I. Część ogólna z częścią architektoniczną.</b>		
<b>1.część opisowa:</b>		
Str. nr	1	Metryka projektu wraz z oświadczeniem projektanta i sprawdzającego o wykonaniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami
Str. nr	2-3	Zawartość opracowania
Str. nr	4-18	Opis techniczny
Str. nr	18-20	Informacja BIOZ
Str. nr	21-22	Zaświadczenie o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego oraz decyzja o nadaniu uprawnień budowlanych wydanych dla projektanta i sprawdzającego
Str. nr	23-24	Opinia kominiarska
Str. nr	25-27	Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu
Str. nr	28-29	Warunki przyłączenia
<b>2.część rysunkowa - część architektoniczna:</b>		
Rys nr 1/A Plan sytuacyjny.		Skala 1:500
Rys. nr 2/A Rzut piwnic.		Skala 1:50
Rys. nr 3/A Rzut parteru.		Skala 1:50
Rys. nr 4/A Rzut I piętra.		Skala 1:50
Rys. nr 5/A Rzut poddasza.		Skala 1:50
Rys. nr 6/A Rzut strychu.		Skala 1:50
Rys. nr 7/A Rzut dachu.		Skala 1:50
Rys. nr 8/A Przekrój A-A, B-B, C-C.		Skala 1:50
Rys. nr 9/A Elewacja frontowa i boczna – inwentaryzacja.		Skala 1:100
Rys. nr 10/A Elewacja frontowa – kolorystyka.		Skala 1:50
Rys. nr 11/A Elewacja podcienia – kolorystyka.		Skala 1:50
Rys. nr 12/A Elewacja boczna – kolorystyka.		Skala 1:50
Rys. nr 13/A Kolorystyka – plansza barwna.		Skala 1:100
Rys. nr 14/A Karta kolorów.		Skala b.s.
Rys. nr 15/A Detal boniowania i projektowanego gzymsu – widok.		Skala 1:50
Rys. nr 16/A Detal boniowania i projektowanego gzymsu – szczegóły.		Skala 1:10
Rys. nr 17/A Okładzina cokołu.		Skala 1:25
Rys. nr 18/A Detal mocowania płyt cokołu.		Skala 1:5
Rys. nr 19/A Zestawienie stolarki		Skala 1:50
<b>II. Część konstrukcyjna:</b>		
<b>1.część opisowa</b>		
Str. nr	1	Spis zawartości opracowania

Str. nr	2-25	Opis techniczny wraz z orzeczeniem technicznym i obliczeniami
Str. nr	26-29	Zaświadczenie o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego oraz decyzja o nadaniu uprawnień budowlanych wydanych dla projektanta i sprawdzających
<b>2.część rysunkowa – część konstrukcyjna:</b>		
Rys. nr 1/K Strop nad I piętrem		Skala 1:50
Rys. nr 2/K Elementy konstrukcyjne stropu nad I piętrem, szczegóły połączeń		Skala 1:20/10
Rys. nr 3/K Więżba dachowa i elementy konstrukcyjne poddasza		Skala 1:50
Rys. nr 4/K Elementy konstrukcyjne więźby dachowej, szczegóły połączeń		Skala 1:20/10
<b>III. Część elektryczna:</b>		
<b>1.część opisowa:</b>		
Str. nr	1	Strona tytułowa
Str. nr	2	Spis zawartości
Str. nr	2-7	Opis techniczny
Str. nr	8-11	Zaświadczenie o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego oraz decyzja o nadaniu uprawnień budowlanych wydanych dla projektanta i sprawdzającego
<b>2.część rysunkowa:</b>		
Rys. nr IE-01 Rzut piwnicy. Instalacje elektryczne.		Skala 1:50
Rys. nr IE-02 Rzut parteru. Instalacje elektryczne.		Skala 1:50
Rys. nr IE-03 Rzut pietra. Instalacje elektryczne.		Skala 1:50
Rys. nr IE-04 Rzut poddasza. Instalacje elektryczne.		Skala 1:50
Rys. nr IE-05 Rzut strychu. Instalacje elektryczne.		Skala 1:50
Rys. nr IE-06 Rzut dachu. Instalacje elektryczne.		Skala 1:50
Rys. nr IE-07 Rozdzielnica RADM		Skala b.s.

## OPIS TECHNICZNY

### 1. Dane ogólne:

1.1. Obiekt: Odbudowa zabytkowych kamienic na Łądeckim rynku w ramach rewitalizacji – etap III. Remont budynku mieszkalno usługowego Rynek 13.

1.2. Adres: Łądek Zdrój, ul. Rynek 13.

1.3. Działka: dz. 162/7, AM-5, obręb Stare Miasto.

1.4. Inwestor: Zarząd Budynków Komunalnych  
57-540 Łądek Zdrój ul. Fabryczna 7a

1.5. Faza: Projekt budowlany i wykonawczy.

### 2. Podstawa opracowania:

- mapa sytuacyjno-wysokościowa,
- umowa z inwestorem,
- opinia kominiarska dotycząca przewodów kominowych
- uprzednio wykonany projekt pn. „Odnowa 24 zabytkowych kamienic na rynku w Łądku Zdroju. Projekt remontu elewacji frontowej oraz dachu kamienicy – Rynek 13” firmy ARCHI-DEM autorstwa mgr inż. arch. Bożeny Walczak z zespołem
- orzeczenie o stanie technicznej kamienic opracowane przez mgr inż. Kazimierza Dragana.

### 3. Zestawienie powierzchni:

- powierzchnia zabudowy: **bez zmian**
- pozostałe parametry budynku bez zmian.

### 4.1. Cel opracowania:

Celem opracowania jest wykonanie dokumentacji projektowej i uzyskanie pozwolenia na remont zabytkowej kamienicy przy ul. Rynek 13. Inwestor uzyskał uprzednio decyzję pozwolenia na budowę dla robót polegających na wykonaniu odnowy elewacji frontowej oraz remontu dachu. Uprzednio zostały wykonane również roboty budowlane polegające na wzmocnieniu konstrukcji budynku ( wykonanie przypór ściany elewacji tylnej, wykonanie kotwień ściany tylnej i frontowej, fundamentu pod filar środkowy arkady), a także remont elewacji tylnej oraz, w części, elewacji bocznej wraz z wykonaniem cokołu z piaskowca oraz wymianą rur spustowych. Została również wymieniona stolarka okienna.

Opracowana uprzednio dokumentacja przewidywała wykonanie nowej więźby dachowej, Jednak wg opracowanej ekspertyzy technicznej stan techniczny więźby dachowej jest dobry, wymaga jedynie prac naprawczych i wymiany części elementów konstrukcyjnych. Stwierdzono konieczność wzmocnienia istniejącego stropu drewnianego – w miejscach oparcia projektowanych słupków.

### 4.2. Charakterystyka obiektu:

Budynek w zwartej zabudowie, szczytowy, trójkondygnacyjny, murowany, zwieńczony dachem dwuspadowym. Dołem dwie arkady podcienia wsparte na masywnym wielobocznym słupie. Fasada szczytowa czteroosiowa. Szczyt dwukondygnacyjny, ujęty po bokach spiralnymi pilastrami zakończonymi kompozytowymi kapitelami, dźwigającymi trójkątny gzyms. Łagodne spływy poniżej spoczywają na listwie gzymsowej biegnącej w połowie okien dolnej kondygnacji szczytu. Listwa ta wytycza rodzaj cokołu w dolnej partii szczytu flankowanego słupkami. Bezpośrednio w polu trójkąta gzymsu koronującego szczyt znajduje się małe okno w formie czteroliścia, poniżej na płaszczyźnie tynku fragment gzymsu, poniżej dwa okna.

Fasada oddzielona poziomo od szczytu przy pomocy profilowanego, prostego gzymsu. Pole elewacji ujęte płaskimi listwami smukłych pilastrów, zwieńczonych małymi wolutowymi głowicami. Otwory okienne pierwszego pietra obramowane prostymi opaskami tasiemcowymi.

Dolna kondygnacja ukształtowana w półkolistą podwójną arkadę – na środku łuków arkad zworniki. Pole arkad pokryte ornamentem roślinnym.

Uprzednio opracowana dokumentacja projektowa opracowana została przez firmę ARCHI-DEM autorstwa mgr inż. arch. Bożenę Walczak z zespołem. Dokumentacja powstała w oparciu o wyniki badań stratygraficznych, które wykazały, że obecny wystrój elewacji znacznie odbiega od pierwotnego, a oryginalny wystrój elewacji został zniszczony poprzez przebudowę.

Kamienica Rynek 13 znajduje się w rejestrze zabytków (decyzja nr 993 z dnia 30.09.1963 r.) a także objęta jest strefą pełnej ochrony konserwatorskiej „A”, wyznaczonej w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Łądku Zdroju”, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta i gminy w Łądku Zdroju nr XX/248/04 z dnia 25 marca 2004 r.

#### 4.3. Zakres robót:

- wykonanie izolacji poziomej – przepony poziomej metodą ciśnieniową w poziomie piwnicy i parteru wg rysunku , wykonanie tynków renowacyjnych w obrębie komunikacji w parterze i w lokalach użytkowych,
- wykonanie prac elewacyjnych elewacji frontowej, podcienia i części elewacji bocznej,
- wykonanie okładziny cokołu z piaskowca (elewacja frontowa), oczyszczenie i hydrofobizacji już wykonanego
- remont z częściową wymianą oraz wzmocnieniem więźby dachowej oraz wykonanie pokrycia dachowego z dachówki karpiówki w koronkę (wykonanie docelowego ocieplenia – wg odrębnego opracowania – po adaptacji poddasza na cele mieszkalne, ocieplenie zaprojektowano jedynie w obrębie klatki schodowej) oraz pokrycie powierzchni koryt ściekowych, wymiana skorodowanych wywiewek wentylacyjnych.
- przemurowanie kominów w części strychowej oraz ponad dachem do wysokości zgodnej z PN
- wykonanie nowo projektowanych przewodów kominowych dla budynku przewodami systemowymi różnego typu,
- wykonanie nowo projektowanych wyłazów dachowych,
- wykonanie okna połaciowego na klatce schodowej – w miejscu istniejącego świetlika
- wykonanie wymiany polepy w stropie na wełnę mineralną nad I piętrem oraz wykonanie jego obudowy od spodu płytą gk ognioodporną,
- wymiana rynien, rur spustowych, obróbek blacharskich oraz opierzeń gzymsów i podokienników zewnętrznych z blachy miedzianej (rury spustowe zostały wczęscui wymienione)
- wykonanie instalacji odgromowej
- remont klatki schodowej w zakresie uzupełnienia tynków ścian, wykonania tynków renowacyjnych w parterze i uzupełnienia podsufitki, wymiana powłok malarskich
- remont istniejących schodów (wymiana stopnic i podstopnic), obudowa od spodu płytą gk ognioodporną), remont lub uzupełnienie barierek,
- wymiana instalacji oświetleniowej na klatce schodowej
- wykonanie instalacji przeciwoślodzeniowej koszy, istniejącego koryta oraz rur spustowych.

#### 4.4. Opis prac remontowych:

##### 4.4.1. Wykonać prace rozbiórkowe wg rysunków.

4.4.2. Ściany – zaprojektowano wzmocnienia ścian oraz wymianę części nadproży wg cz. konstrukcyjnej. W obrębie piwnic i parteru zaprojektowano wykonanie izolacji poziomej wg rys. W obrębie poddasza zaprojektowano ścianę z płyt gipsowo – kartonowych o odporności ogniowej EI 30. Od strony holu – klatki schodowej - wzmocniono ścianę działową o poszyciu z płyt GK warstwą blachy stalowej gr. 0,55 mm.

##### 4.4.3. Wykonanie przepony poziomej metodą ciśnieniową.

Założono wykonanie przepony w technologii Schomburg. Dopuszcza się zastosowanie technologii innej firmy stosując zalecenia producenta. Zastosowane rozwiązanie winno stanowić kompatybilny system do docelowego wykonania remontu elewacji wraz z tynkami renowacyjnymi.

Preparat do iniekcji AQUAFIN – IB1 (gotowy do użycia, bezrozpuszczalnikowy o podwójnym działaniu hydrofobizującym i zawężającym kapilary w murze)

- Wykonanie odwiertów o średnicy  $\varnothing 18\text{mm}$  na głębokości około 8cm mniejszą od grubości muru. Wiercenie należy wykonać pod kątem  $0 \pm 30^{\circ}$ . Odległość między osiami około 12 – 15cm.
- Otwory odpylić przedmuchiując sprężonym powietrzem
- obustronnie pokryć mur (jeżeli to możliwe) zaprawą AQUAFIN-1K. Ubytki uzupełnić.
- Preparat AQUAFIN-IB1 należy właczać pompą iniekcyjną poprzez pakery. (około 15kg na  $\text{m}^2$  muru w poziomie)
- Po zakończeniu iniekcji wyjąć pakery a otwory wypełnić zaprawą ASOCRET -BM.

#### 4.4.4. Elewacja

Badania wykazały, że obecny wystrój elewacji znacznie odbiega od pierwotnego. Oryginalny wystrój elewacji został zniszczony poprzez przebudowę i wykonaną nową dekorację oraz pokrycie całości grubą warstwą tynku terrabona. Znaczny procent tynków jest zdegradowany, spęcherzony i odspaja się od podłoża, zwłaszcza po prawej stronie elewacji w okolicy rury spustowej. Dekoracja sztukatorska posiada szereg ubytków (brak lewego kapiteła na szczycie i dolnej części elewacji). Ornament roślinny wykonane są niestarannie, brak koncepcji dopracowania formy (fragment w pachwinie arkady)

Kamienne kule dekorujące szczyt są bardzo zabrudzone, złocenia wokół promieni kul uległy w części zniszczeniu. Zniszczono oryginalny wygląd piaskowcowego słupa wraz z kapitelem, który podtrzymuje arkadę (pokryty grubą warstwą różnych tynków i farb). Stąd też trudno ocenić jego stan zachowania.

Nastąpiło zniszczenie oryginalnego wystroju i kolorystyki w wyniku remontów i przebudów. Pod nawarstwieniami odkryto kolorystykę z epoki baroku jedynie na pilastrach spiralnych szczytu (kolor ciemnoczerwony w odcieniu brązowym) oraz złocenia na promieniach kuli. Dół elewacji poniżej gzymsu koronującego był przebudowywany i obecna dekoracja jest znacznie późniejsza (za opracowaniem firmy ARCHI-DEM autorstwa mgr inż. arch. Bożeny Walczak z zespołem).

#### 4.4.5. Tynki gładkie:

- wykonać skucie terrabony
  - wykonać skucie tynków w miejscach spęchrzeń i przypadku zdegradowanej zaprawy
  - umyć gładkie, tynkowane partie elewacji przy pomocy gorącej wody pod ciśnieniem
  - wykonać ewentualne przemurowania w miejscach o zniszczonym podłożu ceglanym
  - wykonać dezynfekcję i odgrzybienie partii w obrębie uszkodzonych rur spustowych
  - wykonać nowe tynki dwuwarstwowe na bazie wapna, zbyt mocny, mało porowaty tynk na bazie cementu może przyspieszyć i spotęgować korozję cegły.
- W partiach zawilgoconych (także w obrębie kosza i rury spustowej) zastosować zaprawę renowacyjną. Optymalną wysokość zastosowania tynków renowacyjnych ustalić po ustawieniu rusztowań i skuciu zawilgoconych i skorodowanych
- nałożyć szpachlę na całości elewacji
  - wykonać gruntowanie tynku pod malowanie
  - pomalować elewację wg projektu kolorystyki farbami silikonowymi lub silikatowymi wg wytycznych producenta.

#### 4.4.6. Technologia wykonanie tynków renowacyjnych.

Założono wykonanie tynków w technologii Schomburg. Dopuszcza się zastosowanie technologii innej firmy stosując zalecenia producenta. Zastosowane rozwiązanie winno stanowić kompatybilny system wraz z wykonaną przeponą.

Zakres robót:

#### A. ROBOTY PRZYGOTOWAWCZE

- skucie zawilgoconych, zniszczonych tynków wraz z pasem o szerokości 70cm okalającego, nie zniszczonego tynku (poza strefę zawilgoconą)
- spoiny wykuć na głębokość 2cm
- mury i spoiny przetrzeć szczotką drucianą

#### B. ROBOTY ZABEZPIEZAJĄCE

- odsłonięte mury nasycić 1 – 2 krotnie (w zależności od stopnia zasolenia) preparatem, roztworem impregnującym ESCO-FLUAT:
  - zabieg I: 1 część obj. ESCO -FLUATU i 2 części obj. wody
  - zabieg II: 1 część obj. ESCO-FLUATU i 1 część obj. wody
 Zabiegi wykonywać z co najmniej 7 godzinną przerwą. Po 24 godzinach powierzchnię ścian przetrzeć szczotką. Impregnację wykonać pędzlem lub przez natrysk. Prace wykonywać po zapoznaniu się z warunkami BHP.

#### C. PRACE TYNKARSKIE

- THERMOPAL -SP (mineralna, renowacyjna obrzutka pod tynki renowacyjne) wiążąca hydraulicznie mineralna zaprawa do wykonywania warstwy szpachlowej pod tynki renowacyjne
- tynk wyrównawczy THERMOPAL -GP11 (renowacyjny tynk podkładowy grubości około 1cm) – renowacyjny tynk podkładowy do renowacji zawilgoconych i zasolonych ścian stosowany w systemie z tynkami renowacyjnymi THERMOPAL -SR24 lub THERMOPAL -SR44

- wykonanie tynku renowacyjnego THERMOPAL SR-44 (tynk gotowy w opakowaniach) grubości 1cm. Wykonać wyrzutkę i zatrzeć po około 12 – 16 godzinach. Czas pełnego schnięcia tynku wynosi 1mm na dobę.

- Wykonanie szpachli w celu uzyskania gładkich powierzchni przy pomocy packi w warstwie 1-2mm. Szpachla wapienno – tarasowa THERMOPAL-FS33.

#### D. MALOWANIE (po 20 dniach od zakończenia tynkowania)

- wykonać gruntowanie ścian w celu wzmocnienia podłoża i zmniejszenia jego nasiąkliwości gruntownikiem TAGOSIL-G, po uprzednim zatarciu szpachlą ewentualnych spękań tynku. TAGOSIL-G rozcieńczyć z wodą 1:1 i nakładać pędzlem lub poprzez natrysk.
- malowanie farbą TAGOSIL-PROFI wykonać pędzlem, wałkiem lub metodą natrysku w dwóch kolejnych warstwach.

#### 4.4.7. Hydrofobizacja piaskowca.

Nanosić środek do impregnacji powierzchniowej ASOLIN SCF 45 poprzez natryskiwanie lub malowanie. Nanosić dwukrotnie obficie metodą "mokro na mokro" na lekko wilgotnym podłożu.

#### 4.4.8. Detal wykonany z narzutu.

-W przypadku zniszczonego, zdegradowanego detalu oryginalnego należy odwzorować profile, fragmenty znajdujące się w dobrym stanie zachować i uzupełnić.

-Rekonstruowane fragmenty detalu architektonicznego z narzutu wykonać wg oryginału przy pomocy wapna trasowego. Skład tynku musi uwzględniać stan podłoża i nie może zawierać cementu.

- Całość zagruntować przed malowaniem

- Pomalować elewację wg projektu kolorystyki farbami silikonowymi lub silikatowymi wg wytycznych producenta.

Projektowane detale (boniowanie parteru, klucze arkad, gzyms parteru) wykonać wg rysunków szczegółowych

#### 4.4.9. Metalowe, kute promienie na kulach

Prace wykonać po zdemontowaniu w pracowni.

- usunąć zabrudzenia i korozję powierzchni metalu
- zabezpieczyć warstwą minii
- zagruntować

- wykonać rekonstrukcję złączenia złotem dukatowym oraz wykonać zabezpieczenia przed uszkodzeniem mechanicznym
- Po wykonaniu prac zamontować w miejscu ekspozycji.

#### 4.4.10. Elementy kamienne arkad oraz kul kamiennych z postumentami.

- usunąć wtórne warstwy tynków, odsłonięty oryginał należy wzmocnić preparatem do tego przeznaczonym (np. Steinfestiger OH)
- wykonać oczyszczenie detalu kamiennego ręcznie,
- partie kamienia należy poddać zabiegowi odsalania metodą migracji soli do rozszerzonego środowiska przy pomocy pulpy celulozowej.
- wykonanie uzupełnień ubytków przy pomocy zaprawy imitującej kamień przy użyciu indywidualnie przygotowanej zaprawy, zastosowane kruszywo musi naśladować strukturę i teksturę oryginału.
- patynowanie kitów i fleków w celu scalenia kolorystycznego przy pomocy preparatu Funcosil Historic Lasur (Remmers)
- wykonać hydrofobizację kamienia.

Prace renowacyjne przy detalu architektonicznym mogą być prowadzone pod kierunkiem dyplomowanego konserwatora detalu architektonicznego. Całość prac powinna być prowadzona przy udziale nadzoru konserwatorskiego.

#### 4.4.11. Okładzina cokołu z piaskowca

Zaprojektowano wyłożenie cokołu (w obrębie elewacji frontowej) płytami piaskowca o gr. 4 cm. Przed przycięciem płyt na wysokość sprawdzić wymiary na budowie uwzględniając spadki terenu. Zaprojektowano mocowanie płyt z dystansem szer. 3 cm przy użyciu kotew firmy HALFEN-DEHA POLSKA. Technologia montażu wg producenta. W obrębie wejścia płyty gr. 2 cm mocowane bezpośrednio do podłoża na zaprawie klejowej po skuciu poprzednim tynków i wyczyszczeniu podłoża. Płyty kamienne poddać hydrofobizacji. Proponuje się dokonać czyszczenia i hydrofobizacji uprzednio wykonanego cokołu elewacji tylnej i bocznej.

4.4.12. Stolarka okienna – wymieniona podczas poprzedniego remontu, obecnie wymianie podlegają jedynie wyłazy dachowe oraz świetlik na klatce schodowej na okno otwierane za pomocą siłownika, w podcieniu zostaną wykonane drzwi wejściowe w miejscu istniejącego otworu okiennego. Zaprojektowano także wymianę drzwi do istniejącego lokalu użytkowego nr 1. Drzwi wejściowe do budynku do renowacji.

Uwaga: Przed wykonaniem okien i drzwi – sprawdzić wymiary na budowie.

#### 4.4.13. Dach

Wzmocnienie konstrukcji dachu wg cz. konstrukcyjnej. Zaprojektowano pokrycie dachu dachówką karpiówką podwójnie w koronkę. Koryto dachowe – pokrycie pianką poliuretanową w systemie TERMOPIAN – lub równoważnym. Ściankę boczną koryta odwadniającego wyłożyć papą do wys. 1,2 m. Dodatkowo uszczelnić pianką poliuretanową na wys. 40 cm gr. 3-4 cm. Wymienić skorodowane wywiewki. Zaprojektowano płotki przeciwnieogone systemowe mocowane do konstrukcji połaci dachowej wg systemu producenta. W obrębie poddasza zaprojektowano rozbiórkę ścian wg rysunków. Nowy podział poddasza wg odrębnego opracowania. Zaprojektowano jedynie wydzielenie klatki schodowej ścianami gk o gr. 20,5 cm. Zaprojektowano dwa wyłazy na dach - standardowe o wym. 86 x 86 cm (np. firmy FAKRO szklony kopułką z poliwęglanu).

#### 4.4.14. Obróbki blacharskie

Rynny, rury spustowe i obróbki blacharskie, opierzenia gzymsów, parapety zewnętrzne z blachy miedzianej gr. 0,6 mm Przekroje rynien i rur spustowych dostosować do przekroju istniejących wpustów oraz już wykonanych rur spustowych. Kosz odpływowy na elewacji frontowej wykonać wg istniejącego wzoru.



#### 4.4.15. Klatka schodowa

Zaprojektowano remont klatki schodowej polegający na:

- w obrębie parteru zaprojektowano wykonanie izolacji poziomej oraz zastosowanie tynków renowacyjnych wg opisu powyżej,
- rozbiórkę ścianki i drzwi wiatrołapu,
- wymianę stopnic i podstopnic schodów klatki schodowej,
- wykonanie obudowy z płyt gk nowo projektowanych przewodów wentylacyjnych i spalinowych,
- remont i uzupełnienie barierek schodów,
- wykonanie uzupełnienia tynków oraz w zakresie uzupełnienia tynków ścian, uzupełnienia podsufitki, wymiana powłok malarskich.

4.4.16. Nadproża – w części I pietra i poddasza wzmocnione wg cz. konstrukcyjnej, w obrębie poddasza – nowo projektowane otwory drzwiowe - w wybranym systemie ścian szkieletowych.

4.4.17. Projektowane i istniejące kominy przy przejściach w pobliżu elementów drewnianych zaizolować 2 x GKF gr. 1,25cm. Przy adaptacji poddasza – docelowo - istniejące i nowo projektowane elementy więźby drewnianej obudować płytami 2xGKF gr. 2x1,25 cm (wg odrębnego opracowania).

#### 4.4.18. Kominy.

Istniejące kominy przemurować w obrębie strychu i wyprowadzić ponad dach na wysokość zgodnie z rysunkami. Zamontować ławy kominiarskie i klamry – wg rys. Czapa kominowa wykonana z płyty żelbetowej gr. 8 cm zbrojona prętami Ø6 A-I, odizolować od trzonu komina bitumiczną powłoką uszczelniającą COMBIFLEX EL (lub równoważną) z odsadzką – kapinosem szerokości maksymalnej 6 cm.

Projektowane kanał dymowe żaroodporne wstawiane w istniejące kominy – wg rys. - śr. 130 mm dla pieców opalanych węglem (np. atestowany wkład emaliowany firmy MINAN lub równoważny). Dla projektowanych kotłów z zamkniętą komorą spalania należy wykonać przewody spalinowo-powietrzne system współosiowy o średnicy 150 mm /100 mm.

Projektowane kominy wyprowadzić ponad dach zgodnie z PN. Kominy zakończyć nasadą kominową, która będzie zapobiegała wpływom czynników zewnętrznych i wiatru na przewód spalinowy.

Przewody wykonać ze stali kwasoodpornej z atestem i aprobatą techniczną.

Na każdym przewodzie spalinowym zamontować odskraplacz oraz wyczystkę.

Przewody wyprowadzić ponad dach budynku powyżej kalenicy.

Wywiew z pomieszczeń łazienek i kuchni realizowany będzie częściowo przez istniejące kanały wentylacji wywiewnej oraz przez projektowane kanały wywiewne. Na wlocie do każdego kanału pod stropem pomieszczenia łazienki lub kuchni zamontować kratki wywiewne bez żaluzji o wymiarach 21\*14 cm każda .

Projektowane kanały wywiewne wykonać z rury niepalnej typu SPIRO o średnicy 160 mm / nie stosować kanałów giętkich/ . Część przewodów wstawiana w istniejące kominy murowane. Na wlocie do każdego kanału zamontować kratkę wentylacyjną bez żaluzji o średnicy 160 mm, wloty umieścić w stropach pomieszczeń lub ścianie komina. Kanały prowadzone na zewnątrz budynku należy zaizolować cieplnie otuliną z wełny mineralnej o grubości 5 cm. Lokalizację poszczególnych przewodów skorygować w zależności od lokalizacji poszczególnych elementów konstrukcyjnych podczas realizacji. Wyloty kanałów zabezpieczyć nasadą kominową.

Po wykonaniu przewodów spalinowo-powietrznych zgłosić do Zakładu Kominiarskiego celem dokonania odbioru i sprawdzenia ciągu.

W przypadku montażu łąw i stopni kominiarskich, uchwytów dla lin bezpieczeństwa, wyłazu dachowego, należy stosować rozwiązania systemowe producenta dachówki.

Uwaga: Po opracowaniu projektu przebudowy poddasza może powstać konieczność wykonania dodatkowych przewodów wentylacyjnych.

## 5. Roboty wykończeniowe.

5.1. Posadzki – Wykonać nową posadzkę (panele o zwiększonej odporności na ścieranie lub terakota) na płycie OSB gr. 2,2 cm w obrębie klatki schodowej na istniejących belkach stropowych. Wykonanie posadzek w obrębie poddaszy wg odrębnego opracowania.

## 5.2. Ściany

W przypadku uszkodzenia podczas prac związanych ze wzmocnieniem konstrukcji ściany ceglane wykończyć tynkiem cementowo-wapiennym kat. III, przyjęto malowanie ściany farbą emulsyjną.

## 5.3. Roboty malarskie

Projektowana kolorystyka wg opracowanej karty kolorów

Ściany malować farbami silikonowymi lub silikatowymi firmy CAPAROL. W przypadku zastosowania farb innych producentów (Keim, Sto itp.) dobrać kolory wg opracowanej karty na podstawie wzornika firmy CPAROL w uzgodnieniu z projektantem. Drzwi przeznaczone do renowacji po oczyszczeniu zagruntować farbą Capalac Vorlack, a następnie malować lakierem Capamix Capalac Seidenmattbuntlack wg karty kolorów.

## 6. Instalacje:

Projektowana jest nowa instalacja elektryczna klatki schodowej oraz instalacja przeciwbłodzeniowa rynien i rur spustowych oraz koryta odwadniającego.

## 7. Ochrona p.poż.

Budynek niski zaliczony do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV i ZL III. Parametry budynku pod względem ochrony przeciwpożarowej nie ulegną zmianie. Z użytkowania zostanie wyłączone poddasze. Zaprojektowano wyjście na strych – klapę wyjściową o wym. 80 x 80 cm o klasie odporności ogniowej E I 30.

Istniejące i nowo projektowane elementy więźby drewnianej, kominy przy przejściach w pobliżu elementów drewnianych zabezpieczyć płytami 2xGKF gr. 2x1,25 cm. Strop nad I piętrzem zostanie zabezpieczony płytą ognioodporną.

## 8. Ikonografia.



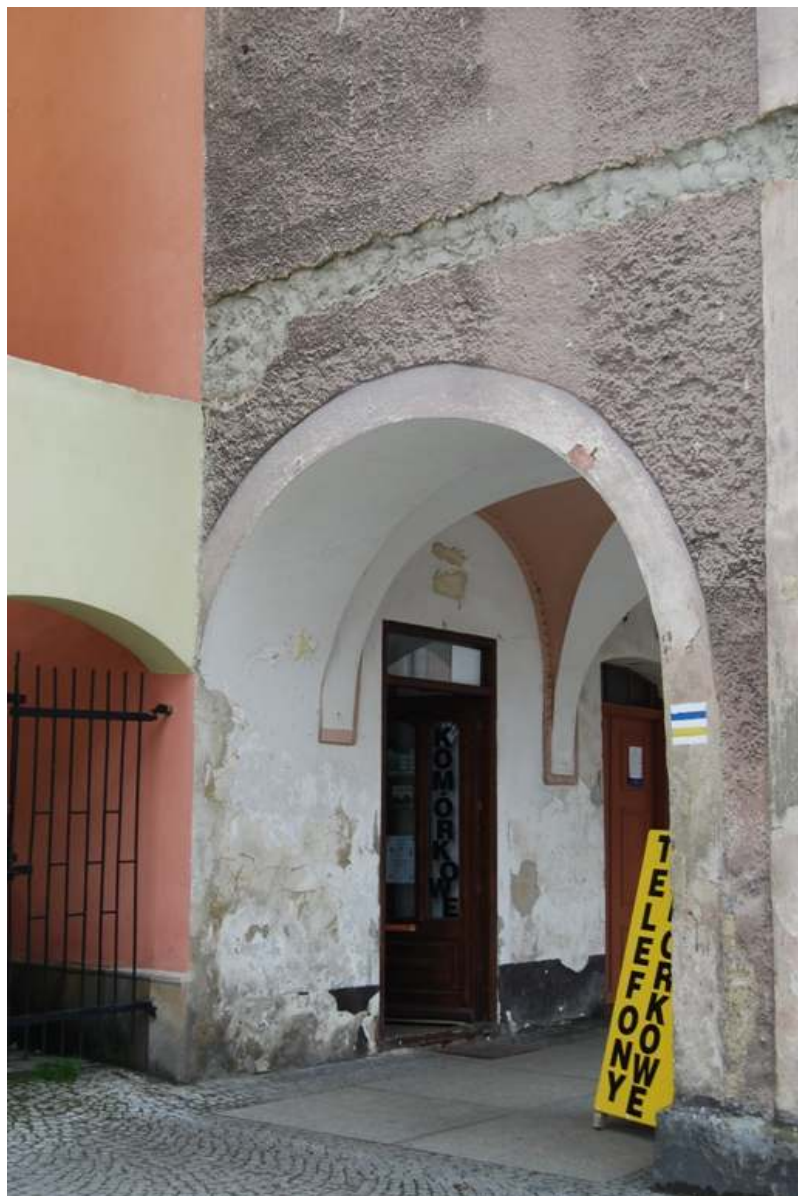
*Elewacja frontowa*



*Detal szczytu*



*Elewacja boczna – w części wyremontowana.*



*Istniejący podcień – widoczny zrealizowany cokół z płyt piaskowca na elewacji bocznej.*



*Elewacja tylna- widoczne wymienione rury spustowe, stolarka okienna.*



*Elewacja boczna – widoczny brakujący odcinek rury spustowej.*





*Filar kamienny arkad, detal roślinny do usunięcia.*



*Uszkodzona głowica pilastra i gzyms przy rurze spustowej. Widoczna wymieniona stolarka okienna.*



*Po wykonaniu prac związanych z remontem dachu odtworzyć gzyms z tynku na płycie OSB gr. 2,2 cm wg zachowanego profilu.*



*Istniejące koryto odwadniające.*



*Połączenie belki stropowej i krokwi w poziomie strychu.*



*Strych.*



*Przestrzeń strychowa w poziomie poddasza – widoczna konstrukcja koryta odwadniającego.*



*Przestrzeń strychowa w poziomie poddasza – od strony elewacji bocznej.*





*Przestrzeń strychowa w poziomie poddasza – widoczne u góry końcówki krokwi – projektowane uzupełnienie wg cz. konstrukcyjnej*



*Istniejące mieszkanie w obrębie poddasza.*



*Klatka schodowa w poziomie I piętra – schody, balustrady do remontu, osłonić schody zabiegowe od spodu płytami gk ognioodpornymi.*



*Klatka schodowa w poziomie poddasza – schody, balustrady do remontu, zaprojektowane wydzielenie klatki schodowej nowo projektowanymi ścianami gk.*

## 9. INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

9.1.1. Obiekt: Odbudowa zabytkowych kamienic na Łądeckim rynku w ramach rewitalizacji – etap III. Remont budynku mieszkalno usługowego Rynek 13.

9.1.2. Adres: Łądek Zdrój, ul. Rynek 13

9.1.3. Działka: dz. 162/7, AM-5, obręb Stare Miasto

9.1.4. Inwestor: Zarząd Budynków Komunalnych  
57-540 Łądek Zdrój ul. Fabryczna 7a

9.1.5. Faza: Projekt budowlany i wykonawczy.

9.2. Zakres robót dla całego zamierzenia budowlanego oraz kolejność realizacji poszczególnych obiektów.

Projekt przewiduje:

- remont budynku.

Zakres robót:

- wykonanie izolacji poziomej.
- remont klatki schodowej
- wzmocnienie więźby dachowej i stropu nad I piętrzem
- wykonanie wzmocnień ścian i nadproży
- wykonanie nowego pokrycia dachu
- wykonanie robót elewacyjnych

9.3. Wykaz istniejących obiektów budowlanych.

Na działce znajduje się budynek mieszkalny, wielorodzinny.

9.4. Przewidywane zagrożenia występujące podczas realizacji robót budowlanych.

Kolejność robót przewidzieć tak, aby nie spowodować zagrożenia dla przebywających na terenie budowy osób. Szczegóły należy w przypadkach wątpliwych uzgodnić w ramach nadzoru. Roboty stwarzające szczególne niebezpieczeństwo:

- roboty budowlane przy których występuje ryzyko upadku z wysokości,
- wykonywanie prac z użyciem sprzętu przy użyciu którego występuje ryzyko zranienia,

- prace przy, których istnieje ryzyko porażenia prądem, np. z uszkodzonego kabla,

9.5.Sposób prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych.

Realizacja budowy powinna być wykonana zespołem pracowniczym przeszkolonym w zakresie BHP zgodnie z obowiązującymi przepisami. Przed wykonaniem każdego rodzaju robót niebezpiecznych kierownik budowy powinien przeprowadzić instruktaż ustny.

9.6.Środki techniczne i organizacyjne, zapobiegające niebezpieczeństwom wynikającym z wykonania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie.

Podstawowym środkiem technicznych zabezpieczającym przed wyżej wymienionymi zagrożeniami jest stosowanie zasad BHP. Należy zabezpieczyć teren budowy. Należy stosować rusztowania i pomosty zgodnie z PN. Wszystkie stosowane materiały powinny posiadać stosowne atesty. Należy stosować kaski ochronne z aktualnymi atestami. Sprzęt budowlany stosowany w trakcie realizacji robót powinien posiadać certyfikat na znak bezpieczeństwa.

Na pomieszczeniu socjalnym oznaczonym na planie terenu budowy umieścić wykaz zawierający adresy i numery telefonów:

- najbliższego punktu lekarskiego
- straży pożarnej
- posterunku Policji
- w pomieszczeniu socjalnym umieścić punkty pierwszej pomocy obsługiwane przez wyszkolonych w tym zakresie pracowników
- telefon komórkowy umieścić w pomieszczeniu socjalnym
- kaski ochronne, umieścić w pomieszczeniu socjalnym
- pasy i liny zabezpieczające przy pracach na wysokościach, umieścić w pomieszczeniu socjalnym
- ogrodzenie terenu budowy wykonać o wys. min 1,5m
- bariery wykonane z desek krawężnikowych o szerokości 15cm, poręczy umieszczonych na wysokości 1, 1 m oraz deski azurowego pomiędzy poręczą a deską krawężnikową.
- rozmieścić tablice ostrzegawcze,
- daszki ochronne.

Należy sporządzić plan BIOZ.

#### **UWAGA:**

Wszystkie wymiary sprawdzić na budowie. Każdorazowo sprawdzić wymiary poszczególnych elementów na budowie przed ich zamówieniem (np. okna połaciowe, świetliki itp.).

Roboty nie ujęte niniejszym opracowaniem a niezbędne do wykonania, należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, wytycznymi/instrukcjami producentów materiałów.

Należy stosować jednolite systemy oferowane przez producentów. Zabrania się używać materiałów z odmiennych systemów.

Wszystkie użyte materiały budowlane i wykończeniowe powinny być dopuszczone do stosowania do stosowania na terenie RP.

Wszystkie roboty budowlane prowadzić zgodnie z przepisami BHP.

W przypadku niejasności skontaktować się z projektantem. Wszelkiego rodzaju wątpliwości dotyczące prac wg założeń projektowych należy rozwiązać przed rozpoczęciem prac budowlanych.

Roboty instalacyjne, konstrukcyjne prowadzić w oparciu o opracowania branżowe.

Ze względu na remontową specyfikę prac inwestor winien w specyfikacji przyjąć rozliczanie robót dodatkowych kosztorysem powykonawczym, ponieważ nie wszystkie prace można przewidzieć jak również trudno przewidzieć jaki jest stan poszczególnych elementów budowlanych. Wobec powyższego należy przewidzieć roboty dodatkowe, które mogą zwiększyć koszty projektowanych i kosztorysowanych prac .

Opr.: mgr inż. arch. Małgorzata Krajnik