



**I. KOPIE UPRAWNIENI I ZAŚWIADCZENIA O PRZYNALEŻNOŚCI DO IZBY SAMORZĄDU ZAWODOWEGO PROJEKTANTA**

Architektury i Inżynierii Budowlanej  
Nr. UAN.V-7342/6/3/80/92

DECYZJA O STWIERDZENIU PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

Na podstawie § 2 ust. 1 pkt 1, 3, 4 U. 1 i 2, S. Z. i § 13 ust. 1 pkt. 1 lit. II rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr. 8, poz. 46; zmienna Dz. U. Nr. 69/91, poz. 289) stwierdza się, że:

Obywatel(k): **AGNIESZKA KWAŚNIAK** (imię i nazwisko)

magister inżynier architekt (tytuł inżynier - zawodowy)

urodzony(a) dnia **05 czerwca 1952** r. w **Inowrocławu** posiada przygotowanie zawodowe uprawniające do wykonywania samodzielnych funkcji:

projektanta (rodzaj funkcji)

w specjalności **architektonicznej** (rodzaj specjalności techniczno - budowlanej)

w zakresie **/** (specjalizacja zawodowa)

I jest upoważniony(a) do:

- 1- sporządzania projektów w zakresie rozwiązań architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych, § 2 ust. 1 pkt 1,
- 2- sporządzanie projektów rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych w zakresie obiektów budowlanych o powszechnie znanych rozwiązaniach konstrukcyjnych i schematach technicznych, z wyłączeniem konstrukcji fundamentów głębokich i trudniej- szych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych, § 4 ust. 1
- 3- kierowania, nadzorczenia i kontrolowania budowy oraz do oceny i badania stanu technicznego obiektów budowlanych w szczególności architektonicznej i konstrukcyjno-budowlanej w budownictwie jednorodzinnym, zagrodowym oraz innych budynków o kubaturze do 1500 m sześć. § 4 ust. 2
- 4- kierowanie i kontrolowanie wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz kontrolowania stanu technicznego obiektów budowlanych w budownictwie jednorodzinnym, zagrodowym oraz innych budynków o kubaturze do 1000 m sześć. § 7.

Za zgodność z oryginałem  
10.01.2023

KIEROWNIK PRACOWNI PROJEKTOWY  
mgr inż. Andrzej Anielski (podpis i pieczęć)

Z UP. WOJEWODY  
Santus Olszyc  
Główny Inżynier  
Pracowni Projektowej  
(podpis i pieczęć)

**POTWIERDZAM ZGODNOŚĆ  
NINIEJSZEJ KOPII  
Z JEJ ORYGINAŁEM**



Dolnośląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

**ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAL**  
(wypis z listy architektów)

Dolnośląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. **Agnieszka Jadwiga Kwaśniak**

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **UAN.V-7342/6/3/80/92**, jest wpisana na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **DS-0540**.

Czynność czynny od: 01-02-2002 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 11-01-2022 r. Wrocław.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2023 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez: **Anna Kościuk**, Przewodniczącą Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**DS-0540-95FY-4CFA-FA54-1D7A**

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: [www.izbaarchitektow.pl](http://www.izbaarchitektow.pl) lub kontaktując się bezpośrednio z własną Okręgową Izbą Architektów RP.



## II. SPIS TREŚCI – CZĘŚĆ OPISOWA

I. KOPIE UPRAWNIĘŃ I ZAŚWIADCZENIA O PRZYNALEŻNOŚCI DO IZBY SAMORZĄDU ZAWODOWEGO PROJEKTANTA.....	1
II. SPIS TREŚCI – CZĘŚĆ OPISOWA .....	2
III. SPIS TREŚCI – CZĘŚĆ RYSUNKOWA .....	3
IV. OŚWIADCZENIE.....	3
V. OPIS.....	4
1. CZĘŚĆ OPISOWA.....	4
1.1. Wstęp.....	4
1.1.1. Przedmiot opracowania.....	4
1.1.2. Podstawa opracowania.....	4
1.1.3. Podstawa merytoryczna.....	4
1.2. Cel i zakres opracowania.....	5
2. OPIS OGÓLNY.....	5
2.1. Lokalizacja.....	5
2.2. Opis ogólny obiektu.....	5
2.3. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego.....	6
2.4. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego.....	6
2.5. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna.....	6
2.6. Dane techniczne obiektu – na podstawie wpisów w KOB – bez zmian w stosunku do wartości pierwotnej.....	6
2.7. Przepisy BHP.....	6
2.8. Uwagi ogólne.....	6
2.9. Ocena stanu technicznego substancji istniejącej.....	6
2.10. Obserwacje i wnioski.....	6
2.11. Obszar oddziaływania obiektu.....	7
2.12. Charakterystyka energetyczna.....	7
2.13. Nieistotne odstępstwa.....	7
2.14. Zmiana sposobu użytkowania.....	7
2.15. Zagadnienia przeciwpożarowe.....	7
2.16. Wpływ inwestycji na środowisko.....	7
3. OPIS ARCHITEKTONICZNO-KONSTRUKCYJNY PROJEKTOWANYCH ZMIAN.....	8
3.1. Fundamenty.....	9
3.2. Ściany nadziemne.....	9
3.3. Obróbki blacharskie i parapety.....	10
3.4. Dach – poza zakresem opracowania.....	10
3.5. Słolarka – poza zakresem opracowania.....	10
3.6. Elementy wykończeniowe.....	10
3.6.1. Elewacje niepodlegające ociepleniu.....	10
3.7. Opinia dotycząca wykonywanych robót.....	13
4. UWAGI KOŃCOWE.....	13

### III. SPIS TREŚCI – CZĘŚĆ RYSUNKOWA

Rysunek nr 1	Elewacja frontowa – inwentaryzacja	skala 1 : 50
Rysunek nr 2	Elewacje boczna – inwentaryzacja	skala 1 : 75
Rysunek nr 3	Elewacje tylna – inwentaryzacja	skala 1 : 50
Rysunek nr 4	Elewacja frontowa – projekt	skala 1 : 50
Rysunek nr 5	Elewacje boczna – projekt	skala 1 : 50
Rysunek nr 6	Elewacje tylna – projekt	skala 1 : 50

### IV. OŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 34 ust 3d pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późniejszymi zmianami) oświadczam, że projekt architektoniczno-budowlany:

**Remont elewacji kamienicy mieszkalnej  
na działce geod. nr 261/1 w obrębie 0001 STARE MIASTO,  
jedn. ewid.: 020207\_4 (Niemcza – miasto)**

został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami  
wiedzy technicznej i zgodnie z posiadanymi uprawnieniami.

Pieczęć, podpis:

Mgr inż. arch. Agnieszka Kwaśniak  
UAN.V-7342/6/3/80/92; DS – 0540  
Uprawnienia architektoniczne nieograniczone,  
uprawnienia konstrukcyjno-budowlane ograniczone  
§ 2 ust. 1 pkt 1, § 4 ust. 1 i 2, § 7

*Projektant specjalność architektura*

**V. OPIS****1. CZĘŚĆ OPISOWA.****1.1. Wstęp.****1.1.1. Przedmiot opracowania.**

Przedmiotem opracowania jest wykonanie projektu budowlanego obejmującego swoim zakresem remont elewacji kamienicy mieszkalnej. Kamienica jest własnością Wspólnoty Mieszkaniowej. Zlokalizowana jest przy ul. Rynek 33 w Niemczy, na dz. geodezyjnej nr dz. nr 261/1, w obrębie ewidencyjnym nr 0001 STARE MIASTO, w jednostce ewid.: 020207\_4 (Niemcza – miasto).

**1.1.2. Podstawa opracowania.**

Podstawą opracowania jest zlecenie na prace projektowe z dnia 12 stycznia 2023 r., zawarte pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Rynek 33 w Niemczy, reprezentowaną przez reprezentowaną przez Zarząd WM a Pracownią Projektową PN-PROJEKT z siedzibą przy ul. Klasztornej 6/3 w Dzierżoniowie.

**1.1.3. Podstawa merytoryczna.**

Przywołane poniżej akty prawne wskazują kierunek, w którym należy się poruszać w celu realizacji zamierzenia, przestrzegając jednocześnie ich aktualnego stanu prawnego.

- Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana obiektu przeprowadzona przez Zespół Projektowy w 2023 r.
- Wizja lokalna przeprowadzona przez Zespół Projektowy i dokumentacja fotograficzna
- Dokumentacja techniczna obiektu – KOB, udostępniona przez Zarządcę nieruchomości
- Aktualne Polskie Normy i Prawo Budowlane
- Uzgodnienia z Inwestorem
- Wytyczne konserwatorskie
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – **Prawo Budowlane** (Dz. U. 1994 nr 89, poz. 414)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. 2003 nr 80, poz. 717)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. **o wyrobach budowlanych** (Dz.U. 2004 nr 92 poz. 881)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. **o ochronie przyrody** (Dz. U. 2004 Nr 92 poz. 880)
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 roku **o odpadach** (Dz. U. 2013, poz. 21),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. **Prawo ochrony środowiska** (Dz.U. 2001 nr 62 poz. 627)
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. **o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** (Dz. U. 2003 nr 162 poz. 1568)
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. 2010 r., Nr 243, poz. 1623)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie (Dz. U. 2002 nr 75, poz. 690)
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 462)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004 roku w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórki nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych (Dz. U. 2004 nr 198, poz. 2043)
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dn. 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 1997 r., Nr 129 poz. 844)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. 2003 r., Nr 47, poz. 401)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej

bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. Nr 120, poz. 1126)

- Mapa do celów opiniodawczych
- Aktualne świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie
- Aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

## 1.2. Cel i zakres opracowania.

Celem niniejszego opracowania (projektu architektoniczno-budowlanego) jest uzyskanie, na jego podstawie pozytywnej decyzji o uzyskaniu pozwolenia na budowę obejmującego swoim zakresem remont elewacji kamienicy mieszkalnej. Remont przeprowadzony na podstawie dokumentacji wptynie wyraźnie na poprawę estetyki budynku, a przede wszystkim rozpoczęty zostanie proces konserwacji i zabezpieczenia elewacji przed postępującą degradacją.

Zakres opracowania obejmuje remont elewacji, wskazuje również szereg działań remontowych mających na celu zabezpieczenie istniejących części budynku przed szkodliwym działaniem czynników zewnętrznych. Dokumentacja zawiera również wytyczne, co do wymiany istniejącej stolarki okiennej o konstrukcji drewnianej, powiększeniu istniejącego otworu okiennego na otwór drzwiowy – na fasadzie budynku, a także wytyczne co do wykonania izolacji pionowych i poziomych na wybranych ścianach zewnętrznych budynku. Opracowanie obejmuje wstępne dyspozycje kolorystyczne elewacji, natomiast ostateczna wersja kolorystyki uzgodniona zostanie już w trakcie prowadzenia robót remontowych, na spotkaniu zorganizowanym przez Inwestora i wykonawcę robót, z udziałem przedstawiciela urzędu konserwatorskiego.

## 2. OPIS OGÓLNY.

### 2.1. Lokalizacja.

Budynek objęty opracowaniem zlokalizowany jest w Niemczy przy ul. Rynek 33, na dz. geod. 261/1, w obrębie ewidencyjnym nr 0001 STARE MIASTO, w jednostce ewid.: 020207\_4 (Niemcza – miasto). Kamienica jest wpisana do gminnej ewidencji zabytków nieruchomości miasta Niemcza, ma nadany numer rejestru – A/4437/1362 z dnia 13.08.1965r. Brak jest MPZP dla terenu, na którym zlokalizowany jest obiekt. Dojazd do budynku możliwy od ul. Rynek. Wejście główne do budynku znajduje się bezpośrednio z ciągu pieszego przebiegającego przed budynkiem. Do budynku prowadzi również wejście od strony elewacji bocznej – z przylegającego ciągu pieszego. Teren, na którym posadowiony jest budynek jest lekko pochyły ze spadkiem w stronę północną.

W najbliższym sąsiedztwie budynku, znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne o zbliżonej do przedmiotowego budynku wysokości i przeznaczeniu oraz budynki o architekturze współczesnej, o charakterze usługowym i mieszkalnym. Dokładną sytuację w terenie przedstawia załączona do projektu mapa zasadnicza, która znajduje się w części pn.: załączniki projektu budowlanego.

### 2.2. Opis ogólny obiektu.

Obiekt jest i pozostaje budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. W budynku znajduje się jedna klatka schodowa. Obiekt w zabudowie zwartej, podpiwniczony, o dwóch kondygnacjach nadziemnych. Wybudowany na przetomie XVIII i XIX wieku. Zrealizowany jest na rzucie prostokąta, z czteroosiowym układem otworów okiennych na ścianie frontowej, zachwianym jednak w poziomie przyziemia. Otwory okienne na elewacjach pozbawione zostały całkowicie detalu architektonicznego. Fasada budynku wyposażona jest w poziomie ostatniej kondygnacji w pilastry, oraz w profilowany gzyms odcinający poziom I piętra. Elewacje boczna i tylna nie posiada żadnego detalu architektonicznego. Obiekt zalicza się do grupy budynków niskich.

Do budynku doprowadzone są podstawowe media, poprzez przyłącze instalacji kanalizacji sanitarnej, instalacji wodnej, instalacji elektrycznej i instalacji gazowej.

Ściany nośne kondygnacji nadziemnych wykonane są, z elementów drobnowymiarowych – z cegły pełnej układanej na zaprawie cem.-wap. i wapiennej oraz jako mieszane – kamienno-ceglane. Ściany fundamentowe wykonane są, jako masywne, kamienno-ceglane. Stropy nad kondygnacjami nadziemnymi – drewniane – belkowe. Schody na klatce schodowej – drewniane. Dach wykonany w oparciu o konstrukcję drewnianą, dwuspadowy, pokryty dachówką ceramiczną



karpiówką. Rynny i rury spustowe wykonane są z blachy stalowej ocynkowanej lub tytan-cynk. Rury spustowe odprowadzają wody opadowe do Kd. Na wszystkich elewacjach wykonano tynk zwykły cementowo-wapienny, a w poziome przyziemia ułożono okładzinę z płytek ceramicznych. Malatura uległa prawie całkowitej degradacji. Drzwi wejściowe frontowe wykonane są, jako drewniane – pierwotne, a drzwi od strony fasady – do lokali użytkowych zamontowano stolarkę o konstrukcji aluminiowej. **Budynek o charakterze mieszkalnym, zaliczany do kat. zagrożenia ludzi ZL IV.**

### ***2.3. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego.***

Obiekt będący przedmiotem niniejszego zamierzenia budowlanego jest i pozostaje budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, poz. 88 z 2022 r.) obiekt zalicza się do kategorii obiektów budowlanych oznaczonych jako – Kategoria XIII – pozostałe budynki mieszkalne.

### ***2.4. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego.***

Nie projektuje się zmieniać dotychczasowego sposobu użytkowania ani też programu użytkowego istniejącego obiektu budowlanego.

### ***2.5. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna.***

Nie zmienia się układu przestrzennego ani formy architektonicznej istniejącego obiektu. W ramach niniejszego opracowania projektuje się natomiast remont warstw fakturowych, wstępne dyspozycje kolorystyczne, odtworzenie utraconego detalu architektonicznego oraz wymianę bądź remont stolarki otworowej.

### ***2.6. Dane techniczne obiektu – na podstawie wpisów w KOB – bez zmian w stosunku do wartości pierwotnej.***

### ***2.7. Przepisy BHP.***

Roboty budowlane prowadzić zgodnie z projektem budowlanym, obowiązującymi normami i zasadami ogólnymi bezpieczeństwa i higieny pracy, określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 06-02-2003 w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy wykonywaniu robót budowlanych (Dz. U. z 6-02-2003 nr. 47 poz. 401).

### ***2.8. Uwagi ogólne.***

W czasie prowadzenia robót należy stosować się do „Warunków technicznych wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych cz. II” opracowanych przez Instytut Techniki Budowlanej.

### ***2.9. Ocena stanu technicznego substancji istniejącej.***

Na podstawie oględzin stanu technicznego istniejącego budynku, a przede wszystkim tych jego elementów, które objęte są pracami projektowymi (ściany zewnętrzne konstrukcyjne, warstwy fakturowe, stolarka otworowa), stwierdza się, iż elementy konstrukcyjne budynku, są w dobrym stanie technicznym a projektowany zakres robót nie będzie miał wpływu na pogorszenie ich stanu technicznego, a także na bezpieczeństwo konstrukcji. Zastosowane materiały nie zmienią stanu wytrzymałościowego i użytkowego elementów budynku mieszkalnego i nie spowodują zagrożenia osób i mienia, w związku z czym dopuszcza się przeprowadzenie projektowanego remontu.

### ***2.10. Obserwacje i wnioski.***

W chwili obecnej kamienica nie prezentuje się estetycznie. Widoczne są liczne uszkodzenia warstw fakturowych na elewacjach oraz ubytki malatur. Remont ścian, przeprowadzony na podstawie niniejszej dokumentacji wyraźnie

wpływie na estetykę obiektu, i sprawi że budynek odzyska swój pierwotny wygląd dzięki odtworzeniu utraconego detalu architektonicznego na elewacjach budynku, a projektowane prace w obrębie izolacji pionowych i poziomych ścian fundamentowych wpłyną na zabezpieczenie obiektu przed podciąganiem wilgoci. Powstrzymany zostanie również proces degradacji ścian.

### **2.11. Obszar oddziaływania obiektu.**

Obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działce, na której obiekt został pierwotnie wzniesiony, czyli na działce nr 261/1 w obrębie nr 0001 STARE MIASTO, w jednostce ewid.: 020207\_\_4 (Niemcza – miasto). Obszar ustalono na podstawie:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- USTAWA z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne

Realizacja przedmiotowej inwestycji nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności przez osoby trzecie w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego. Nie wpływa również negatywnie na dostęp do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Rozwiązania techniczne nie powodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby. Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

### **2.12. Charakterystyka energetyczna.**

Projektowana inwestycja nie nosi znamion kompleksowej termomodernizacji obiektu, w związku z powyższym przyjmuje się, iż dotychczasowa charakterystyka energetyczna nie ulega zmianie i nie uznaje się za konieczne dokonywania jej aktualizacji.

### **2.13. Nieistotne odstępstwa.**

Nie przewiduje się nieistotnych odstępstw w przedmiotowym opracowaniu.

### **2.14. Zmiana sposobu użytkowania.**

Projektowane prace nie noszą znamion zmiany sposobu użytkowania w myśl art. 71 Prawa Budowlanego.

### **2.15. Zagadnienia przeciwpożarowe:**

Istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny zalicza się do kategorii ZL IV – w klasie odporności ogniowej „D” – nie podlega uzgodnieniu przez służby Państwowej Straży Pożarnej. Dojazd dla jednostek ratowniczych straży pożarnej odbywać się będzie istniejącymi drogami dojazdowymi zgodnie z projektem zagospodarowania terenu.

Zakres robót budowlanych przewidzianych do wykonania w niniejszym opracowaniu nie zmienia warunków bezpieczeństwa pożarowego obiektu.

### **2.16. Wpływ inwestycji na środowisko.**

Inwestycja nie stanowi zagrożenia dla środowiska oraz zdrowia i higieny użytkowników obiektów i otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

### 3. OPIS ARCHITEKTONICZNO-KONSTRUKCYJNY PROJEKTOWANYCH ZMIAN.

Przed przystąpieniem do wykonywania prac związanych z remontem elewacji (tj. warstw fakturowych ścian), które to zostały zlecone i są zaprojektowane w niniejszym opracowaniu, należałoby podjąć prace poprzedzające polegające min. na wymianie istniejącej drewnianej skrzynkowej stolarki okiennej na nową PCV lub drewnianą o parametrach normowych i z zachowaniem istniejących wymiarów, podziału okien na kwatery oraz detalu na słupkach i poprzeczkach. Ponadto należałoby wykonać izolację przeciwwilgociową (pionową i poziomą) na ścianach fundamentowych budynku, łącznie z prawidłową opaską odwadniającą – na elewacji tylnej budynku. Prace te nie są objęte niniejszym opracowaniem projektowym, a wskazane poniżej rozwiązania należy traktować jedynie jako wytyczne do zaprojektowania i wykonania.

Poniżej przedstawiona została kolejność prac poprzedzających jakie należy wykonać przed przystąpieniem do remontu elewacji, a w następnej kolejności przedstawiono prace remontowe związane ściśle z projektowanym remontem warstw fakturowych elewacji kamienicy i są nimi:

#### Prace poprzedzające:

- Wymiana istniejącej drewnianej stolarki okiennej na nową – wykonaną z profili PCV lub o konstrukcji drewnianej, z zachowaniem istniejącego podziału kwater, detalu na słupkach i poprzeczkach oraz wymiarów otworów okiennych. Wartość współczynnika przenikania ciepła dla okien nie może być większa niż  $U_w \leq U_{max} = 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$  – w przypadku okien w pomieszczeniach ogrzewanych. W przypadku odstąpienia od wymiany stolarki okiennej drewnianej należy wykonać jej kompleksową renowację
- Uporządkować całość okablowania obecnie występującego na elewacjach
- Uporządkować występujące na elewacjach anteny oraz usunąć wszystkie inne zbędne, najczęściej metalowe, elementy.
- Wykonanie nowych izolacji pionowych i poziomych na ścianie fundamentowej budynku – od strony tylnej
- Wykonanie prawidłowej opaski na ścianie tylnej budynku

#### Prace remontowe:

- Powiększenie istniejącego otworu okiennego w celu wykonania drzwi wejściowych – na elewacji frontowej
- Usunięcie wtórnych tynków i tał cementowych do podłoża nośnego oraz istniejących okładzin cokołowych
- Oczyszczenie kamiennych obramień przy drzwiach wejściowych do budynku za pomocą piaskowania wysokociśnieniowego
- Usunięcie wszystkich odparzonych, zawilgoconych i zniszczonych tynków – do podłoża nośnego
- Uzupelnienie ewentualnie ujawnionych niewielkich spękań ścian, specjalną zaprawą
- W miejscach zawilgoconych, zasolonych i zazielenionych – położenie tynku renowacyjnego po uprzednim przygotowaniu podłoża
- Renowacja istniejących, zachowanych elementów zdobniczych – metodą ciągnioną – gzymsy międzykondygnacyjne i pilastry – detale wskazane na karcie rysunkowej nr 4
- Odtworzenie detali architektonicznych takich jak obramienia opaskowe, blendy okienne i gzyms parapetowy oraz odcinający poziom przyziemia, techniką ciągnioną i pozostałymi metodami sztukatorskimi (w tym również na bazie odlewów) – detale wskazane na karcie rysunkowej nr 4
- Osadzenie nowych podokienników, wykonanych jako kamienne, z wyobleniami i kapinosami, zaimpregnowane i hydrofobizowane.
- Wykonanie nowych warstw wykończeniowych i fakturowych na elewacjach i detalach architektonicznych
- Malowanie elewacji farbami silikatowymi,
- Wykonanie prac malarskich elementów metalowych oraz drewnianych elewacji jeśli występują.
- Wykonanie nowych obróbek blacharskich na attyce na elewacji frontowej, na gzymsach dachowych i hydrofobizacja mniejszych elementów



- Wykonanie warstw wykończeniowych cokołu w formie okładziny z płyt z kamienia naturalnego matowego, zaimpregnowanego i hydrofobizowanego, w kolorze ciemno szarym
- Pozostałe prace wskazane w dalszej części opisu i na kartach rysunkowych nr 4-6
- Montaż czyszczaków na rurach spustowych

### 3.1. Fundamenty.

**Konieczne jest jednoczesne** wykonanie robót remontowych, które zabezpieczyłyby budynek przed rozprzestrzenianiem się wilgoci. Szczegółowy opis wykonania prac izolacyjnych – wg. elementu III – projekt techniczny.

W trakcie wykonywania izolacji pionowej i poziomej ściany tylnej należy również sprawdzić prawidłowość podłączenia istniejących rur spustowych do kanalizacji deszczowej.

Po wykonaniu izolacji należy wykonać opaskę w postaci kruszywa naturalnego i obrzeży betonowych, z zachowaniem odpowiedniego układu warstw.

Zaniechanie wykonania w/w prac zabezpieczających może wpłynąć negatywnie na nowo wykonaną elewację i w rezultacie powstawanie wykwitów bądź przebarwień na nowych tynkach.

Projektowany remont wraz z nowymi warstwami fakturowymi nie wpłynie negatywnie na stan techniczny fundamentów.

### 3.2. Ściany nadziemne.

Projektuje się bezwzględne zabicie wszystkich zmurstałych, zawilgoconych i odparzonych tynków na ścianach i detalach architektonicznych oraz pozostałych tynków i okładzin wtórnych na cokole, które utraciły swoje pierwotne właściwości. Szacuje się iż jest to powierzchnia obejmująca 100 % całkowitej powierzchni ścian. W poziomie przyziemia – na ścianie frontowej projektuje się ponadto powiększenie istniejącego otworu okiennego w celu wykonania drzwi wejściowych do lokalu usługowego. Powiększeni otworu okiennego odbywać się będzie w obrębie istniejącej szerokości otworu z powiększeniem w kierunku do poziomu terenu. Nie projektuje się nowych nadproży drzwiowych.

Po wykonaniu ww. robót oraz po usunięciu wszystkich koniecznych do usunięcia tynków należy pozostawić odstąpioną ścianę do wyschnięcia (uprzednio zabezpieczyć przed opadami atmosferycznymi). Po wyschnięciu „surową” ścianę należy oczyścić ze wszelkiego brudu, kurzu i innych zanieczyszczeń za ręką za pomocą szczotek stalowych lub mechanicznie.

W obrębie części parterowej wszystkich elewacji budynku, aż do gzymsu odcinającego poziom parteru ( na elewacji frontowej i tylnej), należy przeprowadzić badania określające poziom zawilgocenia ścian. W przypadku stwierdzenia znacznego i utrzymującego się zawilgocenia ścian – należy również wykonać nową okładzinę ścian wykorzystując technologię bazującą na tynkach renowacyjnych WTA, które to powinny być wykonywane w trzech warstwach jako obrzutka, tynk renowacyjny podkładowy wytapujący sole oraz tynk renowacyjny nawierzchniowy.. W przypadku, gdy nie zachodzi konieczność wykonywania tynków renowacyjnych na ścianach, należy wykonać gruntowanie ścian i przystąpić do układania tynku wapienno-trasowego lekkiego.

Powyżej ww. powierzchni elewacji, tam gdzie ewidentnie nie zachodzi konieczność wykonywania tynków renowacyjnych na ścianach, należy wykonać gruntowanie ścian i przystąpić do układania tynku wapienno-trasowego, a następnie do układania warstw fakturowych w jednym z kilku dostępnych wariantów – opis wg. elementu III – projekt techniczny.

Elementy sztukatorskie istniejące oraz projektowane, takie jak obramienia otworowe, gzyms międzypiętrowy, gzymsy wieńczący i gzymsy nadokienne – należy wykonać w oparciu o technikę ciągnioną, pozostałe detale restaurować metodami sztukatorskimi – opis wg. elementu III – projekt techniczny.

**Na załączonych rysunkach nr 4-6 przedstawiony jest dokładny wykaz i opis elementów architektonicznych istniejących przewidzianych do renowacji oraz elementów nowoprojektowanych o charakterze odtworzeniowym.**

Po wyschnięciu tynków należy przystąpić do malowania tynków oraz detali architektonicznych farbami silikatowymi – opis wg. elementu III – projekt techniczny. Malowanie polega na naniesieniu dwuwarstwowo farby silikatowej wg kolorystyki uzgodnionej z konserwatorem zabytków – technologia opisana w projekcie technicznym. Wstępne dyspozycje kolorystyczne elewacji oraz sposób remontu pozostałych elementów wykończeniowych ścian przedstawione zostały na rysunkach nr 3-4 oraz w projekcie technicznym na rysunkach 1-5.

W części cokotowej ściany frontowej i bocznej projektuje się usunięcie istniejącej okładziny z płytek elewacyjnych i ułożenie w tym miejscu płyt kamiennych w kolorze ciemno-szarym. Zastosowane płyty kamienne należy hydrofobizować i zaimpregnować.

### ***3.3. Obróbki blacharskie i parapety.***

W ramach niniejszego opracowania projektuje się nowe obróbki blacharskie – wykonane z blachy tytan-cynk patynowanej gr. min. 0,55 mm, na gzymsach międzykondygnacyjnych i w obrębie atyki na elewacji frontowej. Na wskazanych gzymsach zamontować kolce odstraszające ptaki. W obrębie wszystkich otworów okiennych projektuje się wykonanie parapetów z zaimpregnowanego, polerowanego kamienia naturalnego, z wyobleniami i kapinosami. Szczegółowy wykaz elementów z nowymi obróbkami zamieszczono na kartach rysunkowych nr 4-6.

Wszystkie pozostałe elementy na elewacjach takie jak opaski okienne, mniejsze profilowane gzymsiki, płaskorzeźby, na których nie jest możliwe ułożenie obróbki blacharskiej, należy hydrofobizować. Takie działanie zabezpieczy elementy i jednocześnie utworzy niewidoczną dla oka powłokę, która będzie odporna na zarysowania, będzie szczelna, odporna na czynniki chemiczne i dyfuzyjna, pozwalająca na oddychanie ścianom. Zabezpieczy również nowo wykonaną elewację przed powstawaniem nieestetycznych zacieków.

Nie projektuje się wymiany istniejących rur spustowych. Na czas prowadzenia robót w obrębie warstw wykończeniowych, należy rury spustowe zdemontować i poddać przeglądowi i ewentualnej naprawie. W trakcie robót sprawdzić istniejące podłączenie rur spustowych do kanalizacji deszczowej pod względem drożności a także skuteczności odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej. W dolnych partiach zamontować czyszczaki umożliwiające udrożnienie instalacji kanalizacji deszczowej w razie konieczności

**Na załączonych rysunkach nr 4-6 przedstawiony jest dokładny wykaz i opis materiałów zastosowanych do wykonania obróbek na poszczególnych elementach.**

### ***3.4. Dach – poza zakresem opracowania.***

### ***3.5. Stolarka – poza zakresem opracowania.***

Wszystkie okna już wymienione należy zabezpieczyć na czas prowadzenia prac remontowych folią budowlaną przed ich zniszczeniem czy też uszkodzeniem. Pozostałe niewymienione okna o konstrukcji drewnianej znajdujące się w pomieszczeniach ogrzewanych projektuje się wymienić na nowe o konstrukcji PCV lub drewniane z zachowaniem istniejącego podziału kwater, detalu na słupkach i poprzeczkach oraz wymiarów otworów okiennych. Okna wykonać jako jednoramowe o parametrach normowych, szklone szybami zespolonymi, wyposażić w higro lub ręcznie sterowane nawietrzaki okienne np. typu „AERECO”. Wartość współczynnika przenikania ciepła dla okien nie może być większa niż  $U_w \leq U_{max} = 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$  – dla okien w pomieszczeniach ogrzewanych. Pomieszczenia nieogrzewane mogą zostać wyposażone w okna o mniejszym współczynniku przenikania ciepła niż podany powyżej. Projektuje się również wymianę istniejących witryn sklepowych wraz z drzwiami wejściowymi oraz montaż nowych drzwi wejściowych do lokalu. Nową stolarkę wykonać jako aluminiową. Wartość współczynnika przenikania ciepła dla drzwi nie może być większa niż  $U_w \leq U_{max} = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$

W przypadku odstąpienia od wymiany stolarki okiennej należy przed przystąpieniem do remontu elewacji istniejącą stolarkę drewnianą poddać renowacji poprzez oczyszczenie i malowanie skrzydeł. Należy zwrócić przy tym szczególną uwagę na występujące w oknach detale architektoniczne. Nie projektuje się wymiany drzwi wejściowych do budynku.

### ***3.6. Elementy wykończeniowe.***

#### ***3.6.1. Elewacje niepodlegające ociepleniu.***

**Przed przystąpieniem do usunięcia wszystkich zmurszałych i odparzonych tynków należy wykonać odkrywki tynku w celu ustalenia pierwotnej kolorystyki elewacji. W przypadku odnalezienia dobrze zachowanych pierwotnych powłok**

**malarskich należy w porozumieniu z konserwatorem zabytków ustalić ostateczną kolorystykę elewacji. Również w sytuacji gdy nie zostanie odkryta żadna pierwotna kolorystyka – należy jej ostateczną wersję ustalić w porozumieniu z konserwatorem zabytków. Uwaga – wszystkie istniejące elementy wystroju elewacji podlegają zachowaniu i odtworzeniu.**

#### **ELEMENTY ISTNIEJĄCE – TAKIE JAK:**

##### ➤ **Profilowane gzymsy międzykondygnacyjne i wieńczące**

Po ustawieniu rusztowania należy ocenić przyczepność tynków do podłoża, następnie wykonać szablon krzywizny gzymsu korzystając z zachowanych części gzymsów. Miejsca gdzie tynk odpadł całkowicie należy dokładnie oczyścić z brudu, kurzu i pyłu. Następnie należy nanieść nowe warstwy z zapraw, w trzech warstwach tj. obrzutka, narzut i gładź. Nadmiar ostatniej warstwy tynku należy odprowadzić przeciągając wzdłuż gzymsu uprzednio wykonanym szablonem, który jednocześnie wyprofiluje i dostosuje kształt nowego gzymsu do kształtu zachowanego. Kolejną czynnością jest ułożenie masy szpachlowej. W miejscach gdzie stary tynk łączy się z tynkiem nowym należy zatopić w warstwie masy szpachlowej siatkę z włókna szklanego na szerokość około 20 cm. Całość pomalować na gładko wykończonej powierzchni farbami silikatowymi. **Szczegółowy opis odtworzenia tynków ciągnionych wg. elementu III – projekt techniczny.**

##### ➤ **Cokół**

Projektuje się, w części parterowe ściany frontowej i bocznej, usunięcie istniejącej okładziny z płytek ceramicznych i ułożenie w tym miejscu płyt kamiennych w kolorze ciemno-szarym. Zastosowane płyty kamienne należy hydrofobizować i zaimpregnować. Górną krawędź okładziny kamiennej wyprofilować umożliwiając swobodny spływ wód opadowych. Pozostałe powierzchnie kamienne (obramienie opaskowe drzwi wejściowych) należy odrestaurować i w tym celu projektuje się:

- piaskowanie wysokociśnieniowe z użyciem ścierniwa o niskiej twardości i niskim uziarnieniu
- naniesienie środka oczyszczającego cegłę, kamień
- oczyszczenie kamienia metodą hydrodynamiczną przy pomocy myjki niskociśnieniowej
- zmycie całości elewacji preparatem przeznaczonym do likwidacji biologicznych skażeń podłoża mineralnych w postaci mchów, porostów, glonów, bakterii i grzybów pleśniowych
- zabezpieczenie opasek przez hydrofobizację.

##### ➤ **Okratowanie okien z boku budynku**

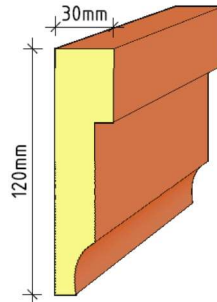
Projektuje się demontaż istniejącego okratowania znajdujących się na elewacji bocznej budynku. Następnie zdemonstrowane elementy oczyścić z istniejących powłok malarskich i innych zanieczyszczeń za pomocą piaskowania wysokociśnieniowego. Następnie elementy malować proszkowo w kolorze grafitowym.

#### **ELEMENTY NOWOPROJEKTOWANE:**

##### ➤ **Opaski okienne, gzyms odcinający poziom parteru i gzyms parapetowy na ścianie frontowej**

Projektuje się odtworzenie utraconych obramień opaskowych w obrębie otworów okiennych i drzwiowych na wszystkich elewacjach budynku. Nowe opaski okienne należy wykonać korzystając ze wzoru zamieszczonego poniżej. W przypadku wykonywania opasek w technice tynku ciągnionego, należy je wykonywać z zastosowaniem tynku wapienno-trasowego, w trzech warstwach tj. obrzutka, narzut i gładź. Nadmiar ostatniej warstwy tynku należy odprowadzić przeciągając wzdłuż profilu uprzednio wykonanym szablonem, który jednocześnie wyprofiluje kształt nowej listwy otworowej. Kolejną czynnością jest ułożenie masy szpachlowej. Całość pomalować na gładko wykończonej powierzchni farbami

silikatowymi. **Szczegółowy opis odtworzenia tynków ciągnionych wg projektu technicznego.** Zarówno elementy nowo-projektowane jak i zastosowana kolorystyka zostały przedstawione na rysunkach nr 4-6 niniejszej dokumentacji.



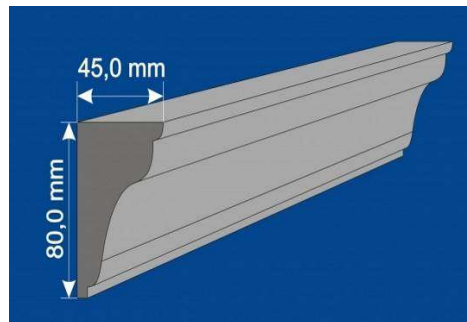
Przykładowy przekrój przez opaskę okienną.

➤ **Opaski okienne i imitacja gzymsu odcinającego poziom parteru na ścianie tylnej**

Wszystkie ww. detale architektoniczne projektuje się wykonać w formie wymalowań o szerokości 16 cm – opaski i gzyms odcinający poziom przyziemia o szerokości 20 cm.

➤ **Gzymsy parapetowe okien w poziomie I piętra elewacji frontowej.**

Projektuje się montaż gotowych elementów wymienionych powyżej, a wykonanych uprzednio jako elementy odlewane w formach silikonowych za pomocą specjalnych zapraw o właściwościach szybkowiązujących i bezskurczowych. Montaż profili, obróbkę wykonać wg instrukcji technicznej jednostki wytwarzającej detale. Poniżej przedstawiony zostały proponowany wzór i przekrój przez projektowane elementy. Dopuszcza się też odtworzenie gzymsów parapetowych i ich krzywizn wykorzystując pierwotne techniki wykończeniowe bazujące na konstrukcji ceglanej z wykończeniem tynkami ciągnionymi. Ostateczne wzory należy przez zamówieniem i montażem uzgodnić z konserwatorem zabytków.



Przykładowy przekrój gzymsu parapetowego.

➤ **Parapety, podokienniki**

W obrębie wszystkich otworów okiennych projektuje się wykonanie nowych parapetów z zaimpregnowanego, polerowanego kamienia naturalnego, z wyobleniami i kapinosami.

➤ **Blendy okienne na ścianach bocznych**

Projektuje się wykonać wydzielić z powierzchni elewacji za pomocą obramień okiennych. Wymiary blend dostosować do wymiarów istniejącej stolarki okiennej.

➤ **Pozostałe elementy**

Wszystkie drobne elementy architektoniczne „odstające” od powierzchni ściany takie jak opaski okienne, i inne

małe gzymsy, na których nie ma możliwości ułożenia obróbek blacharskich należy hydrofobizować. Takie działanie zabezpieczy elementy i jednocześnie utworzy niewidoczną dla oka powłokę, która będzie odporna na zarysowania, będzie szczelna, odporna na czynniki chemiczne i dyfuzyjna pozwalająca na oddychanie.

### ➤ Reklamy przy lokalu usługowym

Należy wykonać w sposób uporządkowany, w miarę ujednolicony i przede wszystkim w sposób harmonizujący z projektowanym wyglądem elewacji. Nowy wygląd reklam oraz sposób ich montażu na elewacji należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu przy ul. Zamkowej 3. Dopiero wówczas można przystąpić do montażu nowych reklam na fasadzie budynku

### UWAGI:

1. Wszystkie elementy architektoniczne należy pomalować, na gładko wykończonej powierzchni farbami wg kolorystyki uzgodnionej z konserwatorem zabytków już na placu budowy.
2. Dokładny wykaz projektowanych detali architektonicznych wraz z opisaną technologią ich wykonania i wykończenia znajduje się na planszach rysunkowych nr 4-6.
3. Kolorystyka elewacji oraz sposób remontu pozostałych elementów wykończeniowych ścian przedstawiona została częściowo na rysunkach nr 4-6 oraz szczegółowo w projekcie technicznym na rysunkach nr 4-6.
4. Prace remontowe należy wykonać stosując się do zapisów zawartych zarówno na kartach rysunkowych jak i w opisie technicznym.
5. WSZYSTKIE NOWOPROJEKTOWANE ELEMENTY Z GOTOWYCH ELEMENTÓW TZN. ICH PRZEKROJE I WYGLĄD MUSZĄ UZYSKAĆ (PRZED ICH OSTATECZNYM ZAMÓWIENIEM I MONTAŻEM) POZYTYWNA OPINIĘ KONSERWATORA ZABYTKÓW.

### 3.7. *Opinia dotycząca wykonywanych robót.*

Wszystkie projektowane prace remontowe w obrębie elewacji nie wpłyną negatywnie i nie pogorszą istniejącego stanu technicznego, żadnego z elementów konstrukcyjnych budynku, a w szczególności stropów i ścian nośnych. Dodatkowe obciążenie nie przekroczy stanów granicznych nośności i użytkowania.

## 4. UWAGI KOŃCOWE.

- Do realizacji ww. prac budowlanych należy zastosować produkty jednego producenta o odpowiednio dobranych parametrach technicznych, co zapewni dobrą współpracę poszczególnych warstw materiałów, ich poprawne działanie oraz trwałość.
- Wykonawca jest zobowiązany do zapoznania się z pełną technologią zastosowanego systemu renowacji obiektu
- Wszystkie materiały budowlane i urządzenia użyte w wykonawstwie powinny być dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie
- Wszystkie materiały wykorzystane przy inwestycji muszą posiadać atesty higieniczne PZH
- Wszystkie prace prowadzić pod nadzorem osób posiadających uprawnienia do prowadzenia określonego typu robót.
- Kierownik budowy zobowiązany jest do sporządzenia planu BIOZ i do jego przestrzegania
- Prace wykonać zgodnie z obowiązującymi Polskimi Normami, Prawem Budowlanym i sztuką budowlaną.
- Prace należy realizować zgodnie z projektem
- Wszelkie odstępstwa od projektu muszą być uzgodnione z projektantem.

Opracował:

Mgr inż. arch. Agnieszka Kwaśniak  
UAN.V-7342/6/3/80/92; DS - 0540  
Uprawnienia architektoniczne nieograniczone,  
uprawnienia konstrukcyjno-budowlane ograniczone  
§ 2 ust. 1 pkt 1, § 4 ust. 1 i 2, § 7  
*Projektant specjalność architektura*