

## **SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA :**

- Oświadczenie projektanta
- Uprawnienia projektanta
- Zaświadczenie o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego

- I.      **Wyrys z mapy zasadniczej**                      **skala 1 : 500**
- II.     **Pozwolenie nr BB/243/2018 na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru zabytków wydane przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dnia 19.04.2018r.**

III.    **OPIS TECHNICZNY:**

1. **PODSTAWA OPRACOWANIA**
2. **PRZEDMIOT OPRACOWANIA**
3. **ZAKRES OPRACOWANIA**
4. **OCENA TECHNICZNA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO**
5. **OCENA TECHNICZNA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU GOSPODARCZEGO (komórek lokatorskich)**  
Charakterystyczne parametry techniczne budynków objętych inwestycją
6. **PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI**
  - 6.1. Istniejący stan zagospodarowania działki
  - 6.2. Projektowane zagospodarowanie działki
  - 6.3. Zestawienie powierzchni
  - 6.4. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu
7. **OPIS PLANOWANYCH ROBÓT DLA BUDYNKU MIESZKALNEGO**
8. **OPIS PLANOWANYCH ROBÓT DLA BUDYNKU GOSPODARCZEGO (komórek lokatorskich)**
9. **Warunki ochrony przeciwpożarowej**
10. **OPIS TECHNOLOGII ROZBIÓRKI BUDYNKU GOSPODARCZEGO (komórek lokatorskich)**
11. **INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA**
  - 11.1. Zakres robót dla zamierzenia budowlanego
  - 11.2. Wykaz istniejących obiektów budowlanych
  - 11.3. Elementy zagospodarowania, które mogą stworzyć zagrożenie dla bezpieczeństwa i zdrowia ludzi
  - 11.4. Przewidywane zagrożenia występujące podczas realizacji robót

- 11.4.1. Roboty ziemne
- 11.4.2. Elektronarzędzia
- 11.4.3. Prace na wysokości
- 11.4.4. Roboty ciesielskie (szalunki, dach, rusztowania)
- 11.4.5. Roboty dekarские
- 11.4.6. Roboty murarskie i tynkarskie
- 11.4.7. Roboty malarskie
- 11.4.8. Transport pionowy materiałów budowlanych.
- 11.4.9. Sposób przechowywania materiałów niebezpiecznych.
- 11.5. Wytyczne do sposobu instruktażu pracowników
- 11.6. Wskazania środków technicznych i organizacyjnych zapobiegających niebezpieczeństwom

## 12. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA – STAN ISTNIEJĄCY

### IV. Część rysunkowa:

1	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI	skala 1: 500	nr rys. 01
<b>BUDYNEK MIESZKALNY</b>			
2	ELEWACJA POŁUDNIOWA stan istniejący	skala 1: 75	nr rys. 02
3	ELEWACJA PÓŁNOCNA stan istniejący	skala 1: 75	nr rys. 03
4	ELEWACJA ZACHODNIA stan istniejący	skala 1: 75	nr rys. 04
5	ELEWACJA WSCHODNIA stan istniejący	skala 1: 75	nr rys. 05
6	ELEWACJA POŁUDNIOWA stan projektowany	skala 1: 75	nr rys. 06
7	ELEWACJA PÓŁNOCNA stan projektowany	skala 1: 75	nr rys. 07
8	ELEWACJA ZACHODNIA stan projektowany	skala 1: 75	nr rys. 08
9	ELEWACJA WSCHODNIA stan projektowany	skala 1: 75	nr rys. 09
10	IZOLACJA ŚCIAN PODZIEMIA		nr rys. 10

### **BUDYNEK GOSPODARCZY (komórki lokatorskie)**

11	RZUT PRZYZIEMIA stan istniejący	skala 1: 50	nr rys. 11
12	ELEWACJA ZACHODNIA stan istniejący	skala 1: 50	nr rys. 12
13	ELEWACJA POŁUDNIOWA stan istniejący	skala 1: 50	nr rys. 13
14	ELEWACJA WSCHODNIA stan istniejący	skala 1: 50	nr rys. 14
15	ELEWACJA PÓŁNOCNA stan istniejący	skala 1: 50	nr rys. 15
16	RZUT PRZYZIEMIA stan projektowany	skala 1: 50	nr rys. 16
17	RZUT DACHU stan projektowany	skala 1: 50	nr rys. 17
18	ELEWACJA ZACHODNIA stan projektowany	skala 1: 50	nr rys. 18
19	ELEWACJA POŁUDNIOWA stan projektowany	skala 1: 50	nr rys. 19
20	ELEWACJA WSCHODNIA stan projektowany	skala 1: 50	nr rys. 20
21	ELEWACJA PÓŁNOCNA stan projektowany	skala 1: 50	nr rys. 21
22	RZUT KONSTRUKCJI DACHU stan projektowany	skala 1: 50	nr rys. 22
23	PRZEKRÓJ POPRZECZNY PRZEZ DACH stan projektowany	skala 1: 50	nr rys. 23

OBLICZENIA STATYCZNO-WYTRZYMAŁOŚCIOWE  
konstrukcji dachu budynku gospodarczego (komórek lokatorskich)

### **III. OPIS TECHNICZNY**

#### **1. PODSTAWA OPRACOWANIA**

Podstawę opracowania stanowią:

- Umowa nr 64/09/U/WM/16 z dnia 30.09.2016r.
- Uzgodnienia ze Zleceniodawcą,
- Mapa zasadnicza w skali 1:500,
- Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego,
- Protokół kontroli pięcioletniej i rocznej stanu technicznego budynku/obiektu budowlanego z dnia 30.05.2016r.
- Wizja lokalna

#### **2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest dokumentacja projektowa dla zadania określonego w §1 umowy nr 64/09/U/WM/16 z dnia 30.09.2016r pod nazwą „remontu elewacji, wykonania izolacji przeciwwilgociowej wraz z wzmocnieniem ścian fundamentowych, oraz wykonanie zagospodarowania terenu podwórka nieruchomości z opcjonalnym rozwiązaniem likwidacji komórek lokatorskich lub ich części i utwardzenia nawierzchni podwórka w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Pszczynie przy ul. Piwowskiej 24.”

#### **3. ZAKRES OPRACOWANIA**

Opracowanie obejmuje:

- projekt remontu elewacji budynku mieszkalnego wraz ze wskazaniem nowej kolorystyki ścian i pozostałych elementów elewacji,
- zaprojektowanie izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych wraz ze wskazaniem prac budowlanych umożliwiających osuszenie ścian piwnicznych,
- projekt zagospodarowania terenu działki z uwzględnieniem likwidacji części komórek lokatorskich.
- projekt przebudowy i remontu istniejącego budynku gospodarczego (komórek lokatorskich) znajdującego się we wschodniej części działki.



#### **4. OCENA TECHNICZNA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO**

Rozpatrywany obiekt to budynek piętrowy z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony o konstrukcji tradycyjnej. Budynek powstał w drugiej połowie XVIII wieku, w ramach odbudowy miasta po pożarze w 1748r. Kategoria obiektu: XIII

- Ściany piwnic z cegły pełnej w zadowalającym stanie technicznym. Ściany piwnic są zawilgocone.
- Strop nad piwnicą to sklepienie odcinkowe z cegły pełnej. Stan techniczny zadowalający.
- Ściany nadziemia z cegły pełnej w zadowalającym stanie technicznym. Widoczne ubytki tynku zewnętrznego, lokalne zacieki i lokalne ubytki gzymsów, cokołu, zarysowania na elewacji północnej.
- Sklepienie kolebkowe nad parterem w zadowalającym i średnim stanie technicznym. Widoczne lokalne zarysowania.
- Budynek posiada dwuspadowy dach z lukarnami na połaci południowej. Konstrukcja dachu – drewniana w zadowalającym stanie technicznym. Pokrycie dachu stanowi dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym – w dobrym stanie technicznym.

Planowana inwestycja nie spowoduje zwiększenia obciążeń przenoszonych na grunt. Stan techniczny obiektu umożliwia realizację planowanej inwestycji.

#### **REASUMUJĄC:**

Inwestycja polegająca na remoncie elewacji wraz z izolacją ścian fundamentowych budynku mieszkalno-usługowego w Pszczynie przy ulicy Piwowskiej 24 jest możliwa i może zostać zrealizowana.

## **5. OCENA TECHNICZNA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU GOSPODARCZEGO (komórek lokatorskich)**

Jest to budynek parterowy, niepodpiwniczony o konstrukcji tradycyjnej.

Kategoria obiektu: III

- Ściany nadziemne z cegły pełnej w średnim stanie technicznym. Widoczne znaczne ubytki tynku zewnętrznego a także zarysowania na elewacji zachodniej. Stan techniczny ścian umożliwia wykonanie planowanej przebudowy oraz zmiany konstrukcji dachu.
- Budynek posiada dach o konstrukcji drewnianej z pokryciem w postaci papy. Dach w złym stanie technicznym. W ramach inwestycji przewiduje się wymianę konstrukcji dachu oraz jego pokrycia.

Planowana inwestycja nie spowoduje znaczącego zwiększenia obciążeń przenoszonych na grunt. Stan techniczny obiektu umożliwia realizację planowanej inwestycji.

### REASUMUJĄC:

Inwestycja polegająca na przebudowie oraz zmianie konstrukcji dachu budynku gospodarczego (komórek lokatorskich) w Pszczynie przy ulicy Piwowskiej 24 jest możliwa i może zostać zrealizowana.

### **CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE BUDYNKÓW OBJĘTYCH INWESTYCJA**

#### BUDYNEK MIESZKALNY:

Powierzchnia zabudowy:	= 347,00 m <sup>2</sup>
Liczba kondygnacji:	3
Powierzchnia całkowita:	= 1041,00 m <sup>2</sup>
Wysokość:	= 13,95 m

#### BUDYNEK GOSPODARCZY:

Powierzchnia zabudowy:	= 36,53 m <sup>2</sup>
Liczba kondygnacji:	1
Powierzchnia całkowita:	= 36,53 m <sup>2</sup>
Wysokość:	= 3,36 m

Planowana inwestycja nie wpływa na zmianę w/w parametrów technicznych budynków będących przedmiotem opracowania.

## 6. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

### 6.1. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Działka nr 1554/28 zabudowana jest rozpatrywanym budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi (komórkami lokatorskimi). Budynki gospodarcze położone są w północnej i wschodniej granicy działki części, natomiast budynek mieszkalny zlokalizowany jest w południowej części działki w taki sposób, że przylega do południowej, wschodniej i zachodniej granicy działki. Wzdłuż południowej granicy działki przebiega droga – ulica Piwowska, natomiast od strony wschodniej i zachodniej rozpatrywany budynek graniczy bezpośrednio z istniejącą zabudową sąsiednią – odpowiednio budynkami nr 26 i nr 22. Budynek objęty opracowaniem został podłączony do sieci infrastruktury technicznej. Główne wejście do budynku znajduje się na elewacji południowej – od strony ulicy Piwowskiej. Teren działki jest w większości utwardzony żwirem.

Teren, na którym znajduje się działka objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, oznaczony symbolem A.1MWU. Działka położona jest poza strefą bezpośredniego wpływu eksploatacji górniczej, na działce nie występują szkody górnicze. Działka jest położona na terenie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej.

### 6.2. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

Planowana inwestycja w swym zakresie obejmuje rozbiórkę istniejącego budynku gospodarczego (komórek lokatorskich) znajdującego się w północno-zachodniej części działki. Planuje się również wykonać nowe tereny utwardzone wraz z systemem odwodnienia tych terenów. Projekt zagospodarowania działki pokazano na rysunku nr 01.

### 6.3. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

Powierzchnia działki nr 1554/28 wynosi 602,00 m<sup>2</sup> w tym powierzchnia:

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| • zabudowy istniejącego budynku mieszkalnego:                           | 347,00 m <sup>2</sup> |
| • zabudowy istniejącego budynku gospodarczego<br>(komórek lokatorskich) | 36,53 m <sup>2</sup>  |
| • terenu utwardzonego z kostki betonowej                                | 44,59 m <sup>2</sup>  |
| • terenu utwardzonego z betonowych płyt ażurowych                       | 93,96 m <sup>2</sup>  |
| • zieleni   | 79,92 m <sup>2</sup>  |

---

**RAZEM**

**602,00 m<sup>2</sup>**

Wielkość powierzchni zabudowy: 63,71% < max. 100%

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 21,08% > min. 20%

Wskaźnik intensywności zabudowy: 1,79 < max. 4,0

Budynki przeznaczone do rozbiórki:

- budynek gospodarczy (komórki lokatorskie)  
w północnej części działki:

43,00 m<sup>2</sup>

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rozdziale 2. §17. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A.1MWU – A.24MWU ustala:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 4,0;
- wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 2,0;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 100%;

a ponadto dla terenów oznaczonych symbolami: A1MWU, A11MWU:

- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej : 20%

Tak określone zapisy planu, rozpatrywane łącznie mogą wzbudzać wątpliwości odnośnie ogólnej zasadności, a z pewnością prawidłowości ich wzajemnego zastosowania.

W przypadku inwestycji objętej niniejszym opracowaniem istniejący stan zagospodarowania działki jest taki, że spełnione są wymagania planu zagospodarowania przestrzennego odnośnie:

- wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy,
- maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

a jednocześnie nie są spełnione ustalenia planu odnośnie:

- wskaźnika minimalnej intensywności zabudowy oraz
- minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

Wynika z tego, że aby osiągnąć minimalny wskaźnik intensywności zabudowy należałoby zwiększyć intensywność zabudowy poprzez dodatkową zabudowę, co z kolei zmniejszy minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, którego wartość w istniejącym stanie zagospodarowania działki, bez żadnych zmian, jest już poniżej wymaganego poziomu.

A więc można uznać, że ustalenia obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie intensywności zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej w przypadku rozpatrywanej inwestycji wzajemnie się wykluczają. Dla inwestycji tej nie ma możliwości równoczesnego wypełnienia łącznie ustaleń planu we wskazanym wyżej zakresie.

Jednocześnie w ramach inwestycji zaplanowano likwidację istniejącego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy wynoszącej 43,0m<sup>2</sup>. Obiekt ten wskazano na

projekcie zagospodarowania działki – rys. 01. Stan techniczny tego budynku kwalifikuje go do rozbiórki. Dodatkowymi argumentami przemawiającymi za likwidacją tego obiektu są:

- po planowanej rozbiórce budynku gospodarczego powstanie możliwość zagospodarowania terenu działki w sposób umożliwiający spełnienie zapisu planu zagospodarowania przestrzennego określającego minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na poziomie 20% - co pokazano na projekcie zagospodarowania działki – rys. nr 01;
- znaczny wzrost walorów estetycznych otoczenia.

#### **6.4. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU**

Inwestycja nie powoduje zmian w zakresie:

- odległości budynku od granic działek sąsiednich, w odniesieniu do § 12 ust.1, § 271 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; Ustawy o drogach publicznych;
- wysokości budynku, w odniesieniu do § 13 oraz § 60 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Odległość miejsca na odpady stałe jest zgodna z wymaganiami określonymi w § 23 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Woda deszczowa z dachu oraz z terenów utwardzonych odprowadzana do kanalizacji deszczowej. Spełnione są warunki, o których mowa w § 29 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Brak oddziaływania na działki sąsiednie.

Ze względu na powyższe planowana inwestycja w w/w zakresie nie powoduje oddziaływania na działki sąsiednie.

#### **Wnioski:**

Obszar oddziaływania planowanej inwestycji obejmuje działki nr:  
1554/28,

## **7. OPIS PLANOWANYCH ROBÓT DLA BUDYNKU MIESZKALNEGO**

Planowana inwestycja będzie polegać na wykonaniu robót budowlanych związanych z remontem elewacji budynku, a w szczególności:

### 7.1. ROBOTY NA ELEWACJI POŁUDNIOWEJ: (por. rys. nr 06)

7.1.1. Przed rozpoczęciem robót związanych z remontem elewacji należy dokładnie sprawdzić stan techniczny istniejących ścian i elementów elewacji. Usunąć słabe i odspojone fragmenty tynku oraz wszelkie warstwy trwale niezwiązane z podłożem. Podłoże powinno być dokładnie oczyszczone i suche. Nierówności i ubytki, po wcześniejszym zagruntowaniu powierzchni wyrównać i uzupełnić wysokoelastyczną, mrozoodporną, odporną na działanie wody, zabrudzenia i pleśnie zaprawą wyrównującą (np. CERESIT CR 43). W przypadku odsłonięcia ściany z cegieł należy w razie konieczności skuć uszkodzone fragmenty cegieł, a także usunąć spoiny między cegłami na głębokość 2cm. Po oczyszczeniu muru ubytki w ceglach uzupełnić zaprawą przeznaczoną do naprawy cegieł (np. CERESIT CR 43), a następnie uzupełnić spoiny zgodnie z zaleceniami producenta (np. CERESIT CR 61).

Ze względu na oddziaływanie na ściany wilgoci oraz ich zasolenie zaleca się skucie tynku ze ścian na całej wysokości, wykonanie obrzutki z zaprawy cementowej z dodatkiem emulsji polepszającej adhezję (np. Ceresit CC81). Obrzutka powinna pokryć nie więcej niż 50% muru. W dalszej kolejności odtworzyć tynk na bazie tynku tradycyjnego, cementowo-wapiennego napowietrzonego dodatkiem napowietrzającym (np. Ceresit CO84). Tynk nie powinien być zacierany na gładko. Jako wykończenie można zastosować tynki silikatowe, lub silikatowe powłoki malarskie. Rozwiązanie takie może stanowić tańszą alternatywę dla systemu opartego o tynki renowacyjne, który również może zostać zastosowany.

Cały proces remontu elewacji wykonać w systemie jednego producenta i ściśle stosować się do jego zaleceń.

7.1.2. Istniejący gzyms podokapowy należy oczyścić, uzupełnić ubytki i odtworzyć używając zaprawy do wykonywania wypraw ciągnionych (np. CERESIT CR 42). Kolor: K 10020 wg wzornika kolorów KABE.

7.1.3. Istniejący gzyms międzykondygnacyjny należy oczyścić, zlikwidować kable biegnące bezpośrednio nad gzymsem i pod gzymsem. Uzupełnić ubytki i odtworzyć historyczny wygląd gzymsu używając zaprawy do wykonywania wypraw ciągnionych (np. CERESIT CR42). Kolor: K 10020 wg wzornika kolorów KABE.

7.1.4. Wszystkie istniejące kable, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania budynku prowadzić w peszlach ukrytych pod tynkiem.

7.1.5. Należy przeprowadzić gruntowny remont cokołu. Usunąć słabe i odspojone fragmenty tynku oraz wszelkie warstwy trwale niezwiązane z podłożem, w razie konieczności skuć uszkodzone fragmenty cegieł, a także usunąć spoiny między cegłami na głębokość 2cm. Po oczyszczeniu muru uzupełnić ubytki w ceglach, a następnie uzupełnić spoiny. Wyrównać wszelkie nierówności. Stosować dedykowane do tego celu materiały z systemu wybranego producenta. (np. CERESIT CR43, CR 61)

Płyty z piaskowca zamocować na cokole budynku pod warunkiem zapewnienia możliwości przepływu powietrza między płytami a murem. Szczelne zamocowanie płyt kamiennych w strefie cokołu jest niewłaściwe. Przed zamocowaniem płyt ściany powinny być dokładnie oczyszczone i osuszone oraz wyremontowane zgodnie z zaleceniami w punkcie 7.1.1. W przypadku braku możliwości zapewnienia przepływu powietrza między płytami kamiennymi a murem cokoł należy otynkować według wytycznych w punkcie 7.1.1.

7.1.6. Wykonać nowe parapety z piaskowca

7.1.7. Pozostałości po okienkach piwnicznych należy zlikwidować. W ich miejscu zaleca się wykonać otwory wentylacyjne piwnic, które powinny być wykonane w sposób nie powodujący zalewania piwnic.

7.1.8. Schody wykonać z piaskowca. (stopień w całości z profilowanym kapinosem)

7.1.9. Rury spustowe wymienić na nowe – tytanowo-cynkowe.

Wokół głównego wejścia do budynku wykonać profilowane obramienie.

Istniejące wloty do piwnic należy przebudować tak aby spełniały funkcję wentylacji piwnic, a zarazem nie powodowały ich zalewania.

## 7.2. ROBOTY NA ELEWACJI PÓŁNOCNEJ: (por. rys. nr 07)

7.2.1. Prace związane z naprawą tynku elewacyjnego wykonać zgodnie z opisem robót dla elewacji południowej w punkcie nr 7.1.1.

Dodatkowo w rejonie istniejących zarysowań ściany należy odkuć tynk, sprawdzić stan techniczny ściany konstrukcyjnej, zbadać rysę, a następnie podjąć właściwe działania naprawcze i wzmacniające mur.

7.2.2. Istniejący drewniany gzyms należy oczyścić, zabezpieczyć impregnatem do stopnia niezapalności oraz przed biokorozją. Kolor gzymsu: K 10020 wg wzornika kolorów KABE.

7.2.3. Wszystkie istniejące kable, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania budynku prowadzić w peszlach ukrytych pod tynkiem.

7.2.4. Drewniane elementy balkonów - konstrukcja zadaszeń, detale balustrad należy wyczyścić, zabezpieczyć przeciwogniowo oraz przed korozją biologiczną, uzupełnić ubytki i brakujące elementy. Elementy nadmiernie zużyte wymienić na nowe. Całość pomalować w kolorze brązowym.

7.2.5. Płyty z piaskowca zamocować na cokole budynku pod warunkiem zapewnienia możliwości przepływu powietrza między płytami a murem. Szczelne zamocowanie płyt kamiennych w strefie cokołu jest niewłaściwe. Przed zamocowaniem płyt ściany powinny być dokładnie oczyszczone i osuszone oraz wyremontowane zgodnie z zaleceniami w punkcie 7.1.1. i 7.2.1. W przypadku braku możliwości zapewnienia przepływu powietrza między płytami kamiennymi a murem cokół należy otynkować według wytycznych w punkcie 7.1.1.

7.2.6. Wykonać nowe parapety z blachy tytanowo-cynkowej.

7.2.7. Uzupełnić brakujący parapet z blachy tytanowo-cynkowej.

7.2.8. Elementy stalowe balkonów oczyścić i zabezpieczyć farbą antykorozyjną.

7.2.9. Schody wykonać z piaskowca. (stopień w całości z profilowanym kapinosem)

7.2.10. Rury spustowe wymienić na nowe – tytanowo-cynkowe.

7.2.11. Wykonać nowe drzwi („11”). Formę i kolor nawiązać do drzwi istniejących („id1”).



### 7.3. ROBOTY NA ELEWACJI ZACHODNIEJ: (por. rys. nr 08)

7.3.1. Prace związane z naprawą tynku elewacyjnego wykonać zgodnie z opisem robót dla elewacji południowej w punkcie nr 7.1.1.

7.3.2. Wykonać nowe parapety z blachy tytanowo-cynkowej.

7.3.3. Uzupełnić brakujące parapety z blachy tytanowo-cynkowej.

7.3.4. Rury spustowe wymienić na nowe – tytanowo-cynkowe.

### 7.4. ROBOTY NA ELEWACJI WSCHODNIEJ: (por. rys. nr 09)

7.4.1. Prace związane z naprawą tynku elewacyjnego wykonać zgodnie z opisem robót dla elewacji południowej w punkcie nr 7.1.1.

7.4.2. Drewniane elementy balkonów - konstrukcja zadaszeń, detale balustrad należy wyczyścić, zabezpieczyć przeciwogniowo oraz przed korozją biologiczną, uzupełnić ubytki i brakujące elementy. Elementy nadmiernie zużyte wymienić na nowe. Całość pomalować w kolorze brązowym.

7.4.3. Schody wykonać z piaskowca. (stopień w całości z profilowanym kapinosem)

7.4.4. Rury spustowe wymienić na nowe – tytanowo-cynkowe.

W związku z silnym zawilgoceniem ścian piwnicznych rozpatrywanego budynku planuje się także wykonanie robót związanych z izolacją przeciwwilgociową ścian podziemia. Optymalny zakres robót umożliwiający osuszenie ścian podziemia, a wskutek tego również i ścian nadziemia przedstawiono na rysunku nr 10.

Zaprojektowano izolację pionową przeciwwilgociową z zabezpieczeniem w postaci folii kubełkowej, a powyżej terenu na wysokości min. 40cm izolację pionową z mineralnej wyprawy wodoszczelnej (np. CERESIT CR 90). Aby zapobiec podciąganiu kapilarnemu i migracji wody w wyższe partie ścian zaprojektowano na całej długości ścian fundamentowych północnej i południowej izolację poziomą w formie przepony wykonanej iniekcyjnymi metodami chemicznymi. Dokładne miejsca wykonania przepon poziomych należy ustalić po wykonaniu wykopów i odsłonięciu ścian fundamentowych w zależności od tego czy budynek w danym miejscu jest podpiwniczony czy niepodpiwniczony oraz w uzgodnieniu z wybranym producentem danej metody iniekcji chemicznej. Dodatkowo zaleca się wykonać izolację poziomą podposadzkową w piwnicy (np. CERESIT BT 18), a na ścianach piwnic od wewnątrz wykonać izolację pionową z mineralnej wyprawy wodoszczelnej (np. CERESIT CR 90), a następnie tynk renowacyjny (np. CERESIT CR 62). Przewiduje się również wykonanie drenażu na poziomie posadowienia budynku, który będzie odprowadzał gromadzącą się tam wodę. Drenaż planuje się wykonać wzdłuż północnej ściany fundamentowej, natomiast ze względu na występujące zagęszczenie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz istotne utrudnienia związane z odprowadzaniem wód z drenażu odstępuje się od jego wykonywania wzdłuż południowej ściany fundamentowej. Powyższe rozwiązanie opracowano przy założeniu, że poziom wody gruntowej znajduje się poniżej poziomu posadowienia.

Bardzo ważnymi zagadnieniami, w istotny sposób wpływającymi na proces osuszania ścian piwnic są odpowiednia wentylacja i temperatura w pomieszczeniach piwnicy. Istniejące kiedyś okienka piwniczne, w skutek podnoszenia się kolejnych warstw bezpośrednio sąsiadującej z budynkiem od strony południowej drogi – ulicy Piwowskiej, zostały od dołu częściowo zlikwidowane. Pozostałe po okienkach fragmenty otworów są nieszczelne i umożliwiają przedostawanie się wody do piwnicy. Proponuje się dokładne i całkowite zamurowanie od wewnątrz otworów po okienkach piwnicznych, a w ich miejscu wykonanie nawiewów wentylacyjnych w sposób uniemożliwiający dostawanie się wody do pomieszczeń w piwnicy. W podobny sposób należy zmodernizować istniejące, przeciekające otwory wentylacyjne w cokole budynku. Warunkiem prawidłowego przeprowadzenia procesu osuszenia ścian podziemia jest sprawna wentylacja piwnic oraz dążenie do utrzymywania temperatury wewnątrz piwnic jak najbardziej zbliżonej do temperatury zewnętrznej

Przed przystąpieniem do prac zdemontować urządzenia i instalacje znajdujące się na dachu i elewacjach budynku. Zdemontowane urządzenia i instalacje należy ponownie zamontować po zakończeniu prac.

- Planowana inwestycja nie spowoduje zmian w wymiarach i parametrach liczbowych budynku.
- Inwestycja nie powoduje potrzeby rozbudowy wewnętrznych instalacji technicznych ani zwiększenia zapotrzebowania na dostawy mediów.
- Planowana inwestycja nie wpłynie niekorzystnie na środowisko przyrodnicze. Inwestycja nie będzie generować zanieczyszczeń gazowych ani pyłowych, hałasu, wibracji, promieniowania i innych zakłóceń. Nie wzrośnie ilość wytwarzanych obecnie odpadów. Inwestycja nie ma wpływu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne, nie powoduje zacinienia sąsiednich nieruchomości, nie wykazuje charakteru i cech zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników, a także otoczenia w zakresie opisanym odrębnymi przepisami. Powyższa inwestycja nie została sklasyfikowana jako pogarszająca lub mogąca pogorszyć środowisko przyrodnicze.

## **8. OPIS PLANOWANYCH ROBÓT DLA BUDYNKU GOSPODARCZEGO (komórek lokatorskich)**

Zamierza się dokonać przebudowy oraz zmiany konstrukcji dachu istniejącego budynku gospodarczego (komórek lokatorskich) położonego we wschodniej części działki nr 1554/28. Przebudowa polegać będzie na rozbiórce dwóch wewnętrznych ścian, likwidacji dwojga zewnętrznych drzwi drewnianych oraz fragmentu ściany zewnętrznej między nimi. Wskutek tego zabiegu trzy istniejące komórki lokatorskie zostaną połączone w jedno większe pomieszczenie gospodarcze. Jedna z komórek lokatorskich pozostanie bez zmian. W otworze po zlikwidowanych drzwiach i fragmencie ściany zewnętrznej zaprojektowano szerokie dwuskrzydłowe drzwi drewniane (bramę drewnianą), które umożliwią dostęp do nowopowstałego pomieszczenia gospodarczego. Nad otworem zaprojektowano odcinkowy łęk z cegły pełnej.

Ze względu na zły stan techniczny dachu zaplanowano rozbiórkę istniejącego dachu i wykonanie nowego. Nowy dach zaprojektowano jako pulpitowy, o konstrukcji drewnianej z pokryciem w postaci blachy na rąbek stojący. Wschodnią zewnętrzną ścianę budynku zaplanowano jako ścianę oddzielenia przeciwpożarowego.

W ramach inwestycji zaplanowano także remont elewacji budynku gospodarczego (komórek lokatorskich) w nawiązaniu do projektowanego remontu budynku mieszkalno-usługowego.

#### 8.1. OPIS ROBÓT: (por. rys. nr 18, 19, 20, 21)

8.1.1. Przed rozpoczęciem robót związanych z remontem elewacji należy dokładnie sprawdzić stan techniczny istniejących ścian i elementów elewacji. Usunąć słabe i odspojone fragmenty tynku oraz wszelkie warstwy trwale niezwiązane z podłożem. Podłoże powinno być dokładnie oczyszczone i suche. Nierówności i ubytki, po wcześniejszym zagruntowaniu powierzchni wyrównać i uzupełnić zaprawą wyrównującą.

W razie konieczności skuć uszkodzone fragmenty cegieł, a także usunąć spoiny między cegłami na głębokość 2cm. Po oczyszczeniu muru ubytki w ceglach uzupełnić zaprawą przeznaczoną do naprawy cegieł (CR43) lub brakujące elementy muru uzupełnić nowymi - z cegły pełnej. W razie konieczności przemurować fragmenty ścian. Następnie uzupełnić spoiny (zaprawą zgodnie z zaleceniami producenta).

W rejonie istniejących zarysowań ściany należy odkuć tynk, sprawdzić stan techniczny ściany konstrukcyjnej, zbadać rysę, a następnie podjąć właściwe działania naprawcze i wzmacniające mur.

Na ścianach zaprojektowano tynk silikatowy, który należy wykonać w systemie zgodnym z zaleceniami wybranego producenta tynku. Kolorystykę tynku wykonać w nawiązaniu do projektowanego koloru elewacji budynku mieszkalno-usługowego.

8.1.2. Ze względu na zły stan techniczny istniejącego dachu zaprojektowano nową drewnianą konstrukcję dachu. Nowy dach zaprojektowano jako pulpitowy o kącie nachylenia połaci dachowej wynoszącym 6° (w nawiązaniu do istniejącego dachu). Jako pokrycie dachu zaprojektowano blachę na rąbek stojący w kolorze czerwonym na pełnym deskowaniu. W związku z tym, że budynek położony jest we wschodniej granicy działki na przedłużeniu wschodniej ściany budynku ponad dachem zaprojektowano ścianę oddzielenia przeciwpożarowego. Ścianę tę, jak również wszystkie pozostałe roboty murarskie należy wykonać z zastosowaniem cegły pełnej.

8.1.3. Obróbkę blacharską ściany oddzielenia przeciwpożarowego wykonać z blachy tytanowo-cynkowej.

8.1.4. Zamontować nową rynnę i rurę spustową z blachy tytanowo-cynkowej.

8.1.5. Istniejące wyeksponowane fragmenty elewacji z cegły należy zachować. Brakujące elementy uzupełnić, uszkodzone elementy w razie konieczności wymienić na nowe. Wszelkie uzupełnienia lub nowe elementy wykonać z zastosowaniem cegły pełnej.

Istniejące cegły dokładnie oczyścić, ubytki w ceglach uzupełnić zaprawą przeznaczoną do naprawy cegieł (np. CR43). Spoiny między ceglami oczyścić, zniszczone, nietrwałe spoiny należy usunąć. Wszelkie ubytki w spoinach uzupełnić materiałem zgodnym z zaleceniami wybranego producenta (np. CR61).

8.1.6. Istniejące, zniszczone drzwi z desek wymienić na nowe.

8.1.7. Planuje się likwidację dwóch istniejących drzwi z desek oraz fragmentu muru między nimi. W tak powiększonym otworze zaprojektowano nowe dwuskrzydłowe drewniane drzwi prowadzące do pomieszczenia gospodarczego, które planuje się uzyskać poprzez rozbiórkę dwóch ścian wewnętrznych.

8.1.8. Nad powiększonym otworem drzwiowym należy wykonać zabezpieczenie w postaci łuku odcinkowego z cegły pełnej. W przypadku zaistnienia konieczności rozbiórki fragmentu ściany ponad projektowanym łukiem należy to zrobić po rozbiórce dachu i jego konstrukcji w sposób umożliwiający odzyskanie jak największej ilości cegieł w dobrym stanie. Po wykonaniu łuku wcześniej rozebraną ścianę należy odtworzyć do pierwotnej formy wykorzystując w tym celu możliwie największą ilość cegieł pozostałych z rozbiórki. Resztę uzupełnić nowymi ceglami pełnymi o kolorystyce zbliżonej do istniejących.

## **9. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ**

Budynek mieszkalny należy do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV, klasy odporności pożarowej „C”. Budynek jest zaprojektowany w technologii tradycyjnej, spełnia wymagania odporności pożarowej dla tej kategorii obiektów. Wszystkie zastosowane materiały muszą odpowiadać wymaganiom powyższej kategorii i klasy odporności pożarowej.

## **10. OPIS TECHNOLOGII ROZBIÓRKI BUDYNKU GOSPODARCZEGO (komórek lokatorskich)**

Zakres inwestycji obejmuje rozbiorę istniejącego budynku gospodarczego (komórek lokatorskich) położonego w północnej części działki. Jest to parterowy budynek o konstrukcji tradycyjnej, posiadający dach o konstrukcji drewnianej, pokrycie dachu stanowi papa.

Przed rozpoczęciem rozbioru budynku należy odłączyć i zdemontować wszelkie istniejące przyłącza i instalacje wewnętrzne. Następnie można przystąpić do robót rozbiorowych w następującej kolejności:

- Demontaż elementów drewnianych i metalowych
- Rozbórka pokrycia dachu
- Rozbórka konstrukcji dachu
- Rozbórka ścian nadziemia
- Rozbórka podłogi na gruncie
- Rozbórka fundamentów
- Zasypanie wykopu po rozebranych fundamentach i wyrównanie terenu
- Wywóz gruzu i śmieci na wysypisko śmieci
- Uporządkowanie terenu

W zakresie inwestycji wykonywane będą również roboty rozbiorowe niektórych elementów budynku gospodarczego (komórek lokatorskich) położonego we wschodniej części działki. Są to:

- dach (jego pokrycie i konstrukcja),
- ściany wewnętrzne i fragmenty ścian zewnętrznych,
- stolarka drzwiowa

Przed rozpoczęciem rozbioru elementów budynku należy odłączyć i zdemontować wszelkie kolidujące przyłącza i instalacje wewnętrzne.

Następnie można przystąpić do robót rozbiórkowych w następującej kolejności:

- Demontaż elementów drewnianych i metalowych
- Rozbiórka pokrycia dachu
- Rozbiórka konstrukcji dachu
- Demontaż stolarki drzwiowej
- Rozbiórka fragmentów ścian zewnętrznych oraz ścian wewnętrznych.

Roboty rozbiórkowe można wykonywać ręcznie lub przy pomocy sprzętu mechanicznego, przy czym prace rozbiórkowe w pobliżu istniejących budynków, sieci technicznych oraz granic działki należy wykonywać ręcznie.

Od momentu rozpoczęcia robót rozbiórkowych i w czasie ich trwania na terenie budowy należy zapewnić należyty ład, porządek, przestrzeganie przepisów BHP i p. pożarowych. Prace prowadzić ostrożnie, z ograniczonym zaufaniem dla budujących, zgodnie z obowiązującymi przepisami, Polskimi Normami, warunkami wynikającymi z obowiązujących przepisów oraz należyтым bezpieczeństwem i właściwą organizacją.

Po zakończeniu robót rozbiórkowych pozostały gruz wywieziony będzie na wysypisko śmieci, a teren budowy należy uporządkować.

## **11. INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA**

### **11.1. ZAKRES ROBÓT DLA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO**

W ramach realizacji zadania inwestycyjnego zostaną wykonane następujące roboty:

- roboty przygotowawcze,
- roboty izolacyjne,
- roboty murowe i tynkarskie,
- roboty ciesielskie,
- roboty dekarские,
- roboty betonowe,
- roboty ziemne i roboty związane z wykonaniem drenażu i izolacji pionowej ścian podziemia,
- roboty brukarskie,
- roboty rozbiórkowe

Po zakończeniu realizacji inwestycji uporządkować teren budowy.

## **11.2. WYKAZ ISTNIEJĄCYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH**

Działka inwestora zabudowana jest budynkiem mieszkalnym i dwoma budynkami gospodarczymi (komórkami lokatorskimi).

## **11.3. ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA, KTÓRE MOGĄ STWORZYĆ ZAGROŻENIE DLA BEZPIECZEŃSTWA I ZDROWIA LUDZI**

Brak.

## **11.4. PRZEWIDYWANE ZAGROŻENIA WYSTĘPUJĄCE PODCZAS REALIZACJI ROBÓT**

### ***11.4.1. Roboty ziemne***

Wykopy w gruntach spoistych posiadające głębokość większą niż 1,0 m, a w gruntach sypkich o głębokości 0,6 m powinny być zabezpieczone, ponieważ istnieje zagrożenie obsypania się ścian wykopów. Przy pracach ziemnych prowadzonych ręcznie lub ręczno-mechanicznie grozi to zasypaniem pracowników. Bezwzględnie należy przestrzegać wykonywania odpowiedniego nachylenia skarp wykopu, w zależności od kategorii gruntu. Przy wysokim poziomie wód gruntowych prace ziemne należy prowadzić ostrożnie, gdyż istnieje ryzyko przedostania się wody do wykopu.

### ***11.4.2. Elektonarzędzia***

Prace budowlane, demontażowe i montażowe z użyciem drobnych narzędzi stacjonarnych (piła do cięcia drewna, betoniarka itp.) i osobistych (młotki udarowe, szlifierki kątowe, wyrzynarki, wiertarki itp.) stwarzają ryzyko urazów u pracowników, w skutek np. nieprawidłowej obsługi, złego stanu technicznego w/w urządzeń i narzędzi. Wszelkie prace związane z wykorzystaniem narzędzi i urządzeń elektrycznych mogą okazać się niebezpieczne z uwagi na możliwość porażenia prądem.

### ***11.4.3. Prace na wysokości***

Przez pojęcie "praca na wysokości" na budowie rozumiemy roboty wykonywane na: rusztowaniach, pomostach, podestach, masztach, konstrukcjach budowlanych, kominach, drabinach i innych podwyższeniach, na wysokości powyżej 1 m od terenu zewnętrznego lub poziomu podłogi pomieszczenia zamkniętego. Największe zagrożenie stanowi w tym przypadku upadek z wysokości.



#### **11.4.4. Roboty ciesielskie (szalunki, dach, rusztowania)**

Występujące najczęściej zagrożenia to:

- upadki z wysokości,
- okaleczenia ostrymi narzędziami i przedmiotami oraz elektronarzędziami i maszynami, a w szczególności pilarkami tarczowymi i łańcuchowymi,
- narażenie na czynniki chemiczne i pyły, będące przyczyną uczuleń

#### **11.4.5. Roboty dekarские**

Najczęściej występujące zagrożenia to:

- wykonywanie prac na znacznych wysokościach,
- wykonywanie części robót na skraju dachu (obróbki blacharskie),
- poruszanie się po stromych powierzchniach,
- używanie materiałów z ostrymi i wystającymi krawędziami,
- ośnienie spowodowane odbiciem światła od powierzchni blach.

#### **11.4.6. Roboty murarskie i tynkarskie**

Możliwe źródło zagrożeń:

- stosowanie szkodliwych substancji chemicznych,
- stosowanie substancji mogących powodować alergie,
- wykonywanie pracy na wysokości.

#### **11.4.7. Roboty malarskie**

Możliwe źródło zagrożeń:

- stosowanie szkodliwych substancji chemicznych,
- stosowanie substancji mogących powodować alergie,
- wykonywanie pracy na wysokości,
- posługiwanie się elektronarzędziami i urządzeniami pracującymi pod ciśnieniem.

#### **11.4.8. Transport pionowy materiałów budowlanych.**

Źródło zagrożeń:

- wykonywanie pracy na wysokości,
- używanie materiałów z ostrymi i wystającymi krawędziami.

W realizacji inwestycji wykorzystywane będą elementy mało i średniogabarytowe, niewymagające użycia dźwigu.

#### **11.4.9. Sposób przechowywania materiałów niebezpiecznych.**

Podczas realizacji inwestycji nie będą wykorzystywane żadne materiały niebezpieczne.

#### **11.5. WYTYCZNE DO SPOSOBU INSTRUKTAŻU PRACOWNIKÓW**

Pracownicy zostaną przeszkoleni przez kierownika budowy w zakresie szkoleń stanowiskowych. Poinformowani zostaną o przydzielonych im obowiązkach, zapoznani z planem BIOZ oraz niebezpieczeństwami występującymi na budowie.

#### **11.6. WSKAZANIA ŚRODKÓW TECHNICZNYCH I ORGANIZACYJNYCH ZAPOBIEGAJĄCYCH NIEBEZPIECZEŃSTWOM**

- Wydzielenie taśmą lub ogrodzenie terenu inwestycji.
- Tablice informacyjne i ostrzegawcze.
- Wszystkie stanowiska robót, które będą prowadzone na wysokości, zostaną zabezpieczone odpowiednimi balustradami (poręcz na wysokości 1,1m), zapobiegającymi upadkom z wysokości. Roboty na wysokości prowadzone będą również z rusztowań odpowiednio ustawionych na stabilnym podłożu.

## 12 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA – STAN ISTNIEJĄCY

### BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY



fot.1. Elewacja południowa – stan istniejący.



fot.2. Elewacja zachodnia – stan istniejący.



fot.3. Elewacja północna – stan istniejący.





fot.4. Elewacja północna – stan istniejący



fot.5. Elewacja północna – stan istniejący



### **BUDYNEK GOSPODARCZY (komórki lokatorskie)**



fot.6. Elewacja zachodnia i północna – stan istniejący





fot.7. Elewacja zachodnia i północna – stan istniejący



fot.8. Elewacja zachodnia – stan istniejący





fot.9. Fragment elewacji zachodniej – stan istniejący





fot.10. Elewacja południowa – stan istniejący



fot.11. Elewacja wschodnia – stan istniejący