

**PROJEKT BUDOWLANY  
REMONTU ELEWACJI I POKRYCIA DACHU, BUDYNKU  
MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO**

---

- **OBIEKT:** BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY  
11-100 LIDZBARK WARMIŃSKI, ul. Kasprowicza 2
  
- **INWESTOR:** WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA NIERUCHOMOŚCI  
ul. Kasprowicza 2  
11-100 Lidzbark Warmiński, ul. Kasprowicza 2
  
- **Nazwa i adres jednostki projektowania:**  
"ES" Firma Handlowo-Usługowa, Ewa Soszyńska  
10-448 Olsztyn, ul. Głowackiego 4a/6

**Oświadczenie:**

Oświadczamy, iż projekt architektoniczno-budowlany remontu elewacji i pokrycia dachu budynku, wielorodzinnego, w Lidzbarku Warmińskim przy ul. Kasprowicza 2 jest zgodny z obowiązującymi przepisami, normami, wytycznymi i sztuką budowlaną oraz jest kompletny i stanowi podstawę do realizacji zadania.

Kategoria obiektu budowlanego: XIII

Lidzbark Warmiński obr. 0007 dz. nr 117

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY**

**Autor Projektu:** mgr inż. arch. Bogdan Kobyliński upr. bud. 128/89/WŁ

**Opracował:** inż. Krzysztof Soszyński upr. nr 69/99/OL

---

**Olsztyn, Grudzień 2020**

## Zawartość opracowania.

1. Uprawnienia i zaświadczenia z Izby	str. 3 - 4
2. Opis techniczny	str. 5 - 8
3. Informacja BIOZ	str. 9 - 10
4. Rysunek sytuacji	str. 11
5. Rysunki kolorystyki elewacji	str. 12
6. Projekt stolarki okiennej	str. 13
7. Zestawienie stolarki okiennej	str. 14

**OPIS TECHNICZNY**  
**remontu elewacji i pokrycia dachu budynku mieszkalnego przy ul. Kasprowicza 2**  
**w Lidzbarku Warmińskim.**

**1. Podstawa opracowania.**

- zlecenie inwestora,
- wizja lokalna obiektu,
- uzgodnienia z inwestorem,
- opracowanie "badania stratygrafii nawarstwień malarskich elewacji zabytkowego budynku przy ul. Kasprowicza 2 w Lidzbarku Warmińskim"
- materiały pomocnicze do projektowania firmy Schomburg, Remmers
- obowiązujące normy i przepisy budowlane.

**2. Opis budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kasprowicza 2 w Lidzbarku Warmińskim**

Budynek przy ul. Kasprowicza 2 wzniesiono w roku 1955 ubiegłego wieku, podpiwniczony, trzykondygnacyjny z poddaszem użytkowym, dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną "esówką". Stan poszycia dachu w złym stanie technicznym, zaobserwowano liczne nieszczelności. Kominy na połaci wschodniej i zachodniej dachu wykonane z cegły ceramicznej, tynkowany wymaga remontu. Pozostałe kominy wyremontowane z cegły ceramicznej nietynkowane, stan dobry. Pod oknami gzymsy podparapetowe. Górne partie elewacji z uwagi na nieszczelności obróbek blacharskich noszą ślady zamakania wodą opadową co przyczyniło się do spękania, odspojenia tynków i złuszczenia powłoki malarskiej. Gzymsy budynku są uszkodzone, w wyniku zamakania tynku wodą opadową pochodzącą z nieszczelnych rynien. Cokół budynku zniszczony przez wody opadowe, pokryty spękanymi i odspojonymi tynkami. Stolarka okienna i drzwiowa została wymieniona na nową PCV, okienka piwniczne wtórne drewniane zaślepięte deskami. Wysokość budynku około 15,40 m.

**3. Zakres opracowania.**

**3.1 Remont elewacji**

Opracowanie niniejsze obejmuje rozwiązania materiałowo-konstrukcyjne i technologiczne renowacji elewacji materiałami firmy Schomburg, Remmers budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kasprowicza 2 w Lidzbarku Warmińskim.

Projektuje się malowanie elewacji w kolorze jasnougrowym wg wzornika NCS - S1515-Y20R, detale (gzymsy koronujące, gzymsy podparapetowe w kolorze wg wzornika NCS S 0603-Y40R, cokół budynku w kolorze jasnobrązowym wg wzornika NCS S3020-Y40R

**3.2 Remont dachu z wymianą dachówki, deskowania i łączenia**

Z uwagi na występujące nieszczelności pokrycia dachu oraz jego zły stan techniczny zakłada się rozbiórkę dachówki, łączenia i deskowania dachu z wymianą poszczególnych elementów na nowe. Remont pokrycia obejmuje również wykonanie nowych obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych wykonanych z blachy tytanowo-cynkowej, rozbiórka i ponowne przemurzenie kominów na połaci wschodniej i zachodniej dachu powyżej połaci dachu. Komin wykonać z cegły ceramicznej pełnej kolorystycznie zbliżonej do dachówki.

**3.3 Rekonstrukcja stolarki okiennej piwnicznej**

Wykonać rekonstrukcję stolarki okiennej

Kolorystykę stolarki przyjęto jak w budynkach stosowanych w XIX i początku XX wieku np. w budynku przy ul. Kasprowicza 10 w Lidzbarku Warmińskim w kolorze od wewnątrz i od zewnątrz w kolorze NCS S 3040-Y70R

# PROJEKT DOPUSZCZA ZASTOSOWANIE INNYCH KOMPLETNYCH SYSTEMÓW POSIADAJĄCYCH ODPOWIEDNIE APROBATY TECHNICZNE ITB ORAZ ATESTY MATERIAŁÓW DO STOSOWANIA W BUDOWNICTWIE.

## 4. Zakres prac przewidzianych do wykonania na budynku.

### 4.1. Renowacja ścian zewnętrznych budynku

Przewiduje się usunąć spękane, luźne tynki wtórne, usunięcie kabli i elementów metalowych. Instalacje niskoprądowe występujące na elewacji należy schować pod warstwą nowego tynku. Z fragmentów stabilnych należy usunąć wtórne wymalowania. Zabieg należy wykonać mechanicznie lub za pomocą pasty *Alkutex Abbeizer* firmy Remmers. Przed uzupełnieniem ubytków tynków elewację należy zmyć wodą pod ciśnieniem, kolejnym etapem prac jest wykonanie opierzeń blacharskich na gzymsach i parapetach. Obróbki blacharskie wykonać z blachy tytanowo-cynkowej.

Z fragmentów stabilnych należy usunąć wtórne wymalowania. Zabieg należy wykonać mechanicznie lub za pomocą myjki wysokociśnieniowej, ewentualnie za pomocą środków chemicznych np. pasty *Alkutex Abbeizer* firmy Remmers. Materiał należy nanosić pędzlem, szczotką, wałkiem (wykluczone są narzędzia z włosiem z tworzywa sztucznego) lub urządzeniem do natrysku bezpowietrznego (*Airless*) równomiernie aż do nasączenia. Preparat *Alkutex Abbeizer* usuwa się szpachlą lub myjką wysokociśnieniową. Powierzchnie z tworzyw sztucznych należy okleić. Preparat nanosić "mokre na mokre". Czas schnięcia otwartego może zostać wydłużony przez przykrycie powierzchni cienką folią z tworzywa sztucznego, która zapewnia dobre rezultaty także przy silnym nasłonecznieniu i wietrze. Czas działania powinien wynosić przy 20°C ok. 1-4 godz., a przy niższych temperaturach powinien zostać odpowiednio wydłużony. Wtórnie wymalowania można usuwać mechanicznie.

Delikatne spękania murów należy poszerzyć, oczyścić oraz zagruntować preparatem *Haftfest* firmy Remmers. Uzupełnić ubytki zaprawą *Verbundmörtel* firmy Remmers.

Wzmocnienie osłabionych tynków ścian i detali - przed przystąpieniem do uzupełniania, w przypadku występowania miejsc osłabionych w partiach detali i tynków należy przeprowadzić zabieg wzmocniania. Należy zastosować preparat krzemorganiczny *Funcosil Steinfestiger KSE 300 E* produkcji firmy Remmers. Preparat nanosi się metodą pędzlowania. Należy kontrolować stopień nasycenia. W partiach silnie zniszczonych, jeśli zajdzie taka konieczność, zabieg powinien być powtórzony.

Wszystkie widoczne drobne rysy i pęknięcia detali należy skleić 15% roztworem preparatu *Primal AC33* metodą zastrzyków wgłębnych. Przed sklejeniem rys w szczelinę w celu zwilżenia wprowadza się w pierwszej kolejności alkohol etylowy a następnie *Primal AC33*. Zaleca się wkleić w tych miejscach siatkę antyrysovą z tworzywa sztucznego. Spękania należy wyszpachlować preparatem *Verbundmörtel* firmy Remmers.

W odtwarzaniu tynków partii ścian projektuje się zastosowanie gotowych zapraw mineralnych np. Remmers. W miejscach występowania wcześniejszych spękań należy wtopić siatki antyrysove. Jako pierwszą warstwę na ceglane podłoże należy założyć zaprawę *Grundputz*. Na nią zakłada się obrzutkę *Spezial Vorspritzmörtel*. Przed malowaniem detale należy zagruntować preparatem *Hydro-Tiefengrund* firmy Remmers. Detale rekonstruować w technologii tzw. tynków ciągnionych stosować zaprawy *Grobzugmörtel* i *Feinzugmörtel* firmy Remmers.

Spróchniałe deski nadbudówek wymienić na nowe impregnowane ciśnieniowo. Malowanie części drewnianych farbą do drewna np. firmy *Hammerite*.

Malowanie elewacji farbami krzemianowymi w kolorach zgodnie z kolorystyką elewacji tj.:

elewacja w kolorze jasnogrowym wg wzornika NCS - S1515-Y20R, detale (gzymsy koronujący, gzymsy podparapetowe w kolorze wg wzornika NCS S 0603-Y40R, cokół budynku w kolorze jasnobrązowym wg wzornika NCS S3020-Y40R

Dolne partie elewacji zabezpieczyć przed graffiti preparatem *Graffiti - Schutz* firmy Remmers.

Elementy metalowe w obrębie elewacji należy oczyścić z rdzy, a następnie pomalować farbą antykorozyjną np. firmy *Hammerite*.

W celu zabezpieczenia detali szczególnie narażonych przed wnikaniem wody opadowej, niezbędne jest wykonanie warstwy izolacyjnej zaprawą mineralną Aquafin 2K firmy Schomburg. Preparat nanosić przynajmniej w trzech warstwach. Minimalna grubość wszystkich warstw izolacji powinna wynosić 2,5 mm. Nie należy nanosić jednorazowo warstwy grubszej niż 1 mm.

#### **4.2. Rekonstrukcja stolarki okiennej drewnianej - okienka piwniczne**

Stolarkę okienną drewnianą zrekonstruować z zachowaniem kształtu profili, z zachowaniem wymiarów szerokości elementów w widoku od strony elewacji i od strony wewnętrznej nawiązującą do historycznych podziałów i konstrukcji. Stolarkę okienną zrekonstruować jako okna krosnowe drewniane, jednopoziomowe, jednoskrzydłowe. Kolorystykę nowej stolarki przyjęto od wewnątrz i od zewnątrz w kolorze NCS S 3040-Y70R

#### **4.3. Remont dachu**

Remont więźby dachowej – Podczas robót sprawdzić i w uzasadnionych przypadkach wymienić elementy więźby porażonej biologicznie. poprawić połączenia pomiędzy poszczególnymi elementami więźby. Całość więźby należy poddać konserwacji środkiem FOBOS M-4 nie stosując barwnika. Wykonanie impregnacji - Roztwór nanosi się na powierzchnię drewna za pomocą pędzla, wałka lub dyszy rozpyłowej. Zabieg należy powtarzać kilkakrotnie, aż do naniesienia wymaganej ilości preparatu. Między kolejnymi nanoszeniami należy zachować kilkugodzinne przerwy, aby nastąpiło dobre wchłonięcie impregnatu. Smarowanie i natryskiwanie są metodami zalecanymi do impregnacji drewna już wbudowanego.

Remont poszycia dachu – zakłada się całościową wymianę deskowania połąci, łąt oraz konrłat.

Na deskowanie należy stosować deski co najmniej V klasy jakości bez murszu, o grubości nie mniejszej niż 25 mm. Szerokość desek nie powinna być większa niż 18 cm. Deski powinny być powleczone ze wszystkich stron preparatami grzybobójczymi, ułożone stroną prawą (do rdzeniową) ku dołowi i przybite do każdej krokwi dwoma gwoździami. Długość gwoździ powinna być co najmniej dwa i pół razy większa od grubości desek. Czoła desek powinny stykać się tylko na krokwiach. Deskowania stanowiące podkład pod pokrycie papowe powinny być układane na styk lub przylgę. Wstępne krycie dachu wykonać zastosowania membrany asfaltowej np. DELTA BITUXX PLUS układanej na pełnym deskowaniu zaczynając montaż od okapu. Membranę mocować za pomocą gwoździ papowych w obszarze zakładu w taki sposób aby kolejny pas membrany zakrył miejsca mocowania. Odstęp pomiędzy łącznikami powinien wynosić ok. 20 cm. Zakłady pomiędzy poszczególnymi pasami membrany powinny wynosić od 8 do 10 cm. W celu uzyskania szczelności zaleca się sklejenie zakładów poziomych oraz pionowych za pomocą kleju DELTA-THAN. Połączenia membrany z takimi elementami dachu jak kominy, ściany, ogniomury itp. wykonać za pomocą kleju DELTA-THAN.

Pokrycie dachu – z uwagi na zły stan techniczny dachówki zakłada się wymianę jej w całości. Projektuje się dachówkę ceramiczną "esówkę 451" POTTELBERG.

Pokrycie dachu nadbudówek wykonać z papy termozgrzewalnej. Przed wykonaniem pokrycia dachu należy usunąć starą papę. Po demontażu starej papy dokonać napraw podłoża. Powierzchnia, do której będzie wygrzewana papa podkładowa musi być wolna od piasku, tłustych plam i innych zanieczyszczeń. Maksymalna wilgotność podłoża zapewniająca odpowiednią przyczepność wgrzanej papy nie może przekroczyć 6%. Montaż papy podkładowej do podłoża może nastąpić dopiero po całkowitym przeschnięciu zagruntowanej powierzchni. Warstwę wierzchnią dachu nadbudówek wykonać z papy termozgrzewalnej nawierzchniowej.

Okapy dachu przed zsuwającym się śniegiem wyposażyć w śniegołapy w formie kolców/haków kolorystycznie zbliżonych do koloru dachówki

Komunikacja dachowa – dach wyposażyć w ławy kominarskie w zakresie niezbędnym do prawidłowej obsługi i konserwacji okresowej pionów kominowych. Projektuje się systemowe ławy kominarskie – z blachy perforowanej ocynkowanej ogniowo i lakierowane na kolor ceglasty, zbliżony do koloru dachówki. Zaleca się zastosowanie kompletnego system komunikacji dachowej łącznie z wyłazem dachowym.

Remont komina – istniejące zniszczone komin rozebrać. Nowy komin wymurować z cegły ceramicznej pełnej licowej w kolorze ceglasterowym. Po zakończeniu prac murarskich związanych z wymurowaniem komina, przewody kominowe poddać przeglądowi kominarskiemu w celu kontroli ich szczelności i drożności.

### 5.0 Wpływ obiektu na środowisko

Projektowany budynek nie będzie miał niekorzystnego wpływu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie.

działka		Podstawa prawna	uwagi dotyczące spełnienia warunków	
Lidzbark Warmiński, Dz. Nr 117; Obr. 0007 Gm. Lidzbark Warmiński	1.	<b>Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zmianami)</b>	Bud. istniejący. Warunki nie uległy zmianie	
	2.	<b>Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</b>		
		§11.2,	szkodliwe promieniowanie	nie występuje
		§11.3,	hałas i drgania	nie występują
		§11.4	zanieczyszczenie gruntu i wód	nie występują
		§12.	odległość od granicy działki	Bud. istniejący. Warunki nie uległy zmianie.

Zakres oddziaływania inwestycji nie przekracza działek inwestora – obr. 0007 dz. nr 117.

Olsztyn, grudzień 2020 r.

Opracował:

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

remontu elewacji i pokrycia dachu budynku mieszkalnego przy ul. Kasprowicza 2 w Lidzbarku Warmińskim.

Informację opracowano na podstawie ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. 2003 Nr 120 poz. 1126)

### **1. Zakres robót do wykonania dla planowanej inwestycji.**

Roboty renowacyjne na elewacji:

- Montaż i demontaż rusztowań,
- Wykonanie daszku zabezpieczającego nad wejściami do budynku,
- Zagruntowanie ścian wraz z usunięciem przy pomocy szczotek stalowych pyłu i luźnego tynku,
- Wymiana tynków, prace konserwatorskie
- Wymiana obróbek blacharskich
- Wymiana obróbek blacharskich okien i innych
- Malowanie elewacji

Roboty remontowe dachu:

- Wymiana poszycia dachu,
- Rozbiórka łączenia, deskowania dachu,
- Wykonanie nowego pokrycia dachu.

### **2. Wykaz istniejących obiektów budowlanych.**

Roboty wykonywane są na elewacji, dachu i w obrębie istniejącego budynku wielorodzinnego przy ul. Kasprowicza 2 w Lidzbarku Warmińskim.

Na terenie sąsiednim znajdują się budynki mieszkalne. Infrastrukturę miejską stanowią drogi miejskie, chodniki, sieci.

### **3. Elementy działki, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.**

Nie występują

### **4. Zagrożenia jakie mogą wystąpić podczas realizacji robót budowlanych.**

- Przewrócenie rusztowania na skutek niewłaściwego montażu,
- Upadek pracownika z rusztowania,
- Upadek przedmiotu z rusztowania,
- Upadek pracownika z dachu
- Ewentualne zdarzenia podczas pionowego transportu materiałów,
- Porażenie prądem,
- Urazy pracowników,
- Zagrożenie pożarowe przez pracowników i osoby trzecie,
- Zaprószenie oczu podczas przygotowania mieszanek klejowych,
- Wejście osób postronnych na rusztowanie.

### **5. Wskazanie sposobu prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji poszczególnych etapów robót.**

Przed przystąpieniem do realizacji robót (etapów robót) należy przeprowadzić szkolenie bhp i udokumentować je w dzienniku szkoleń.

Szkolenie to powinno dodatkowo zawierać:

- określenie zasad postępowania w przypadku wystąpienia zagrożenia ludzi i środowiska,
- konieczność stosowania przez pracowników środków ochrony osobistej, zabezpieczających przed ewentualnymi skutkami zagrożeń,

- zasady bezpośredniego nadzoru osób uprawnionych na budowie (kier. budowy, majster, itp.) nad realizacją robót szczególnie niebezpiecznych,
- wykaz osób przeszkolonych do udzielania pierwszej pomocy.

**6. Wskazanie środków technicznych, organizacyjnych, zapobiegających niebezpieczeństwem wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie, w tym zabezpieczających bezpieczną i sprawną komunikację, umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń.**

W celu zapewnienia odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia i w ich sąsiedztwie, kierownik budowy powinien:

- Opracować i przestrzegać planu BIOZ,
- Przygotować zaplecze budowy z punktem medycznym i środkami łączności,
- Wykonać harmonogram robót, uwzględniający etapy robót i warunki bhp,
- Prowadzić ciągły nadzór nad wykonywaniem robót niebezpiecznych,
- Prowadzić dziennik budowy i dokonywać w nim zapisów dotyczących sytuacji naruszenia przepisów bhp,
- Powiadamiać sukcesywnie lokatorów o ewentualnych możliwościach wystąpienia zagrożeń na budowie,
- Montaż i demontaż rusztowania dokonać przez wyspecjalizowane ekipy monterskie,
- Dokonać odbioru rusztowań przez dozór techniczny,
- Zastosować siatki zabezpieczające na rusztowaniach,
- Ogrodzić teren budowy, wyznaczyć strefy niebezpieczne, zamontować odpowiednie tablice ostrzegawcze,
- Dozorować teren budowy przed wejściem na teren budowy osób postronnych,
- Dokonać montażu odpowiednich daszków zabezpieczających ciągi komunikacyjne.

Plan bioz należy sporządzić na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie *informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia* (Dz. U. z dnia 10 lipca 2003 r.). Roboty budowlane należy wykonywać z zachowaniem przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy, które zostały zawarte w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie *ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy* Dz. U. z dnia 23 października 1997 r. Nr 129 poz. 844 z późniejszymi zmianami oraz ze szczególnym uwzględnieniem Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie *bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych* ( Dz. U. z dnia 19 marca 2003 r. ). Podczas organizacji placu budowy i prowadzenia prac budowlanych należy przestrzegać przepisów ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. z późniejszymi zmianami, przepisów przeciwpożarowych.

Opracował: