

PROJEKT BUDOWLANO ARCHITEKTONICZNY
REMONT ELEWACJI BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
WRAZ Z WYMIANĄ STOLARKI OKIENNEJ, REMONTEM STOLARKI
DRZWIOWEJ, DOCIEPLENIEM ELEWACJI I DACHU ORAZ ZMIANĄ
KOLORYSTYKI



OBIEKT: BUDYNEK MIESZKALNY

KATEGORIA OBIEKTU: XIII – BUDYNEK MIESZKALNY

ADRES: ul. Jagiellońska 2, 58-100 Świdnica
działka nr 736, 737, 738, Obr. 0004 Srodmiescie
jedn.ewid. 021901_1 Świdnica Miasto

INWESTOR: Wspólnota Mieszkaniowa
ul. Jagiellońska 2, 58-100 Świdnica

AUTOR OPRACOWANIA: mgr inż. arch. Marian Dron

ARCHITEKTURA PROJEKTANT:

mgr inż. arch. Marian Dron

upr. arch. 2700/94

28 lutego 2025

PRZYJĘTO ZGŁOSZENIE BUDOWY /
/ ROBÓT BUDOWLANYCH
Na podstawie art. 30 ust. 5 ustawy z dnia 07.07.1994 r.-Prawo budowlane
NIE WNOŚZĘ SPRZECIWU

Nr

21.05.2025

data i podpis

Agnieszka Znamiec

Starosta Świdnicki

Dla naszych opracowań, w tym opisów, rysunków oraz wszystkich załączników zastrzegamy sobie wszystkie prawa wynikające z Ustawy o prawie autorskim. Bez naszej uprzedniej pisemnej zgody nie mogą one być odpowiednio wykorzystane, powielane ani udostępniane osobom trzecim z wyjątkiem osób zwyczajowo uprawnionych.


2. SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

TECZKA		ILOŚĆ STRON	NR RYS.
2	PROJEKT BUDOWLANY		
	1. STRONA TYTUŁOWA	1	
	2. SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA – PROJEKT ZAWIERA	2	
	OŚWIDCZENIE PROJEKTANTA	3	
	3. CZĘŚĆ FORMALNO – PRAWNA	4	
	ZASW. Z DOLNOŚLĄSKIEJ OKRĘGOWEJ IZBY INZ. BUDOW. – MARIAM DROŃ	5	
	UPRAWNIENIA PROJEKTOWE ARCHITEKTURA – MARIAN DROŃ	6	
	PISMO WOJEWÓDZKIEGO URZĘDU OCHRONY ZABYTKÓW Z DNIA 17 MAJA 2024 ROKU	7-8	
	UZGODNIENIE PROJEKTU PRZEZ WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW DELEGATURA W WAŁBRZYCHU	X	
	UCHWAŁA WSPÓLNOTY NR 3/2022 Z DNIA 13.11.2022	9	
	UCHWAŁA WSPÓLNOTY NR 5/2025 Z DNIA 30.01.2025	10	
	UPOWAŻNIENIE WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ Z DNIA 17.02.2025	11	
	4. CZĘŚĆ OPISOWA	12	
	OPIS TECHNICZNY	13-20	
	5. CZĘŚĆ INWENTARYZACYJNA I PROJEKTOWA	21	
	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	22	1
	ELEWACJA FRONTOWA – INWENTARYZACJA	23	2
	ELEWACJA BOCZNA – INWENTARYZACJA	24	3
	ELEWACJA TYLNA - INWENTARYZACJA	25	4
	ELEWACJA TYLNA 2 - INWENTARYZACJA	26	5
	ELEWACJA FRONTOWA - PROJEKT	27	6
	ELEWACJA BOCZNA - PROJEKT	28	7
	ELEWACJA TYLNA - PROJEKT	29	8
	ELEWACJA TYLNA 2 - PROJEKT	30	9
	SZCZEGÓŁ STOLARKI DRZWIOWEJ	31	10
	SZCZEGÓŁ ZADASZENIA BALKONU	32	11
	SZCZEGÓŁ DOCIEPLENIA OKIEN	33	12
	SZCZEGÓŁ DOCIEPLENIA ŚCIAN	34	13
	ZAŁĄCZNIK DO PROJEKTU BUDOWLANO - ARCHITEKTONICZNEGO	35	
	INFIRMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA	36-38	
	EKSPERTYZA TECHNICZNA – OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDUNKU	39-41	

Całość opracowania zawiera 41 ponumerowanych stron opisu technicznego, w tym 13 arkusze rysunkowe inwentaryzacji i projektu budowlanego kolorystyki.

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA

Zgodnie z wymogami Art.34, ust.3d, pkt 3 PRAWA BUDOWLANEGO, USTAWA z dnia 7 lipca 1994 zpr - Prawo budowlane (Dz.U.2021.2351) oświadczam, że projekt „Remintu elewacji eszkalnego wielorodzinnego wraz z wymianą stolarki okiennej, remontem stolarki drzwiowej, dociepleniem elewacji i dachu oraz zmianą kolorystyki” w Świdnicy przy ul. Jagiellońskiej 2, na działce nr 736, 737, 738, obr. 0004 Śródmieście został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej

ARCHITEKTURA PROJEKTANT :	PODPIS, PIECZĘĆ :
mgr inż. arch. Marian Droń upr. arch. 2700/94	

3. CZĘŚĆ FORMALNO - PRAWNA



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dolnośląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Dolnośląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Marian Kazimierz Droń

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej I w zakresie posiadanych uprawnień nr **2700/94**, jest wpisany na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **DS-0165**.

Członek czynny od: 01-02-2002 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 20-12-2024 r. Wrocław.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2025 r.**

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

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

DS-0165-63F7-F32C-4114-BC86

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

Za zgodność
z oryginałem

URZĄD WOJEWÓDZKI
WROCŁAW
WYDZIAŁ GOSPODARSKI PRZEDSIĘWZIEMI
50-500 JELENIA GÓRA

Monika Ceymer
zast. KIEROWNIKA ODDZIAŁU
Archiwum Zakładowego

Jelenia Góra, 1994- listopad - 23

Nr : 2700/94

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

Na podstawie §4 ust.1 i 2, §7 i § 13 ust.1 pkt.1 - 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 z p.zm) stwierdza się, że Pan

Marian Kazimierz Droń

magister inżynier architekt

urodzony dnia 21 lutego 1964r. w Jeleniej Górze

posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnej funkcji projektanta w specjalności architektonicznej

Pan Marian Kazimierz Droń jest upoważniony do :

- 1) sporządzania projektów w zakresie rozwiązań:
 - a) architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych,
 - b) konstrukcyjno-budowlanych w zakresie obiektów budowlanych o powszechnie znanych rozwiązaniach konstrukcyjnych i schematach technicznych, z wyłączeniem konstrukcji fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych,
- 2) kierowania, nadzorowania i kontrolowania technicznego budowy, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego obiektów budowlanych w budownictwie jednorodziennym, zagrodowym oraz innych budynków o kubaturze do 1000m³ - z wyłączeniem konstrukcji fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych.

Otrzymuje:
Pan Marian Droń
Piechowice, ul. Kościuszki 7/17



URZĄD WOJEWÓDZKI
DIREKTOR WYDZIAŁU
Architekt Wojewódzki

Marian Droń



Zgodność
z oryginałem

WOJEWÓDZKI URZĄD OCHRONY ZABYTKÓW WE WROCŁAWIU

Delegatura w Walbrzychu
ul. Zamkowa 3, 58-300 Walbrzych
tel. (74) 842 64 18, (74) 842 66 60

K-OL. 184/2024
22.05.2024

dzkz-wb@dzkz.pl
ul. AP, dzkz-skrzka
<http://wosoz.dlp.wroc.pl/public/>



Król Nieruchomości

Walbrzych, dnia 17 maja 2024 r.

W/N.5183.1603.2024.JK

KRÓL Nieruchomości

Zarządzanie i Administracja Antoniak & Król sp.j.
ul. Konopnickiej 13, 58-100 Świdnica

W odpowiedzi na pismo z dnia 03.04.2024 r. (data wpływu: 09.04.2024 r.) o znaku KW 82/2024 w sprawie dotyczącej remontu i termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Jagiellońskiej 2 w Świdnicy informuję jak poniżej.

Przedmiotowy obiekt zlokalizowany jest w obrębie historycznego układu urbanistycznego zabudowy poza średniowiecznymi murami miejskimi, który ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków dla miasta Świdnicy. Przedmiotowy układ urbanistyczny stanowi obszar w którym elementy historycznego układu zabudowy zachowały się w stanie niemal nienaruszonym. Rozwój przestrzenny miasta zapoczątkowany w XIX wieku kontynuowany był w początkach XX wieku, wraz z intensyfikacją rozwoju przemysłu.

Historyczny układ urbanistyczny, zgodnie z art. 3 ust 12 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, to przestrzenne założenie miejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic i sieci dróg. Ochronie konserwatorskiej w tym przypadku podlega układ przestrzenny fragmentu miasta, określony przez historyczne rozplanowanie placów i ulic, ich przebieg, szerokość i przekrój, historyczny kształt i wielkość działek oraz ich sposób zagospodarowania, współzależność między zabudową, zielenią a otwartą przestrzenią, wygląd zewnętrzny budowli określony skalą, rozmiarami, stylem, konstrukcją, materiałami, kolorem i wystrojem, współzależność między miastem lub dzielnicą zabytkową, a otaczającym je środowiskiem naturalnym i kulturowym, różne funkcje, które miasto lub dzielnica spełniały w przeszłości.

Należy mieć na względzie, że objęcie ochroną układu urbanistycznego oznacza, że ochrona konserwatorska rozciąga się na poszczególne obiekty współtworzące ten układ, a wszystkie planowane zmiany w obrębie poszczególnych komponentów tego układu mogą prowadzić do naruszenia substancji i zmiany wyglądu zabytku. Skutkiem zaś ujęcia w wykazie zabytków układu urbanistycznego jest poddanie go do zasady ochrony dotychczasowego widoku, a także innych elementów wpływających na całościowy wygląd obszaru, w tym wygląd elewacji poszczególnych budynków, niezależnie czy są one indywidualnie objęte ochroną konserwatorską. Jednocześnie podkreślić należy, iż przedmiotowy budynek przy ul. Jagiellońskiej 2 w Świdnicy jako część zabytkowego układu posiada znaczne walory architektoniczne i kluczową rolę dla percepcji obszaru, a jego zasadniczą wartość wynika właśnie z faktu bycia częścią szerszego układu. Jest to wielkomiejska kamienica mieszkalna, usytuowana u zbiegu ulicy Jagiellońskiej i pl. św. Małgorzata, która w obrębie eksponowanych elewacji posiadała detal architektoniczny o historyzujących formach. Obecnie detal ten zachowany jest jedynie szczerbkiem.

Za zgodność
z oryginałem

Mając powyższe na uwadze tut. Urząd negatywnie opiniuje możliwość wykonania docieplenia styropianem grubości 15 cm. eksponowanych elewacji budynku. W ramach inwestycji z elewacji budynków usunięty lub zakryty zostanie i tak już reliktovo zachowany detal architektoniczny. Całość prac zaowocuje ogólnym zatarciem cech stylowych budynków i ich uniformizacją ze współcześnie wznoszonymi obiektami, przyczyniając się tym samym również do obniżenia walorów zabytkowych objętego ochroną konserwatorską układu urbanistycznego. Ponadto przeprowadzenie wnioskowanej termomodernizacji spowoduje bardzo niekorzystną zmianę proporcji elewacji, zagłębienie otworów okiennych. Działanie takie znacząco zmieni charakter istniejących elewacji.

Dopuszcza się wykonanie pozostałych prac termomodernizacyjnych, ujętych we wniosku w tym:

- wykonanie docieplania elewacji tylnej oraz szczytowej styropianem grubości 15 cm;
- wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych;
- wymianę stolarki okiennej w częściach piwnicznych budynku;
- wymianę instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku;
- wykonanie nowego pokrycia dachowego ze stropapy;

Jednocześnie informuję, że w obrębie elewacji frontowej oraz bocznej od strony pl. św. Małgorzaty dopuszcza się wykonanie tynków ciepłochronnych, w celu poprawy parapetów przenikalności tych ścian.

Z up. Dolnośląskiego
Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
wrocław

mgr Anna Ilkowińska
Kierownik Działu Kultury w Wóllazychu

Otrzymują:

1. adresat (C215341-R)
2. a/a teczka kat „B” i

Sprawa prowadzona w trybie postępowania z RODO
Sprawę prowadzi: starszy inspektor Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
Joanna Kudlik - tel. 71 66 44 882 (w godzinach 12.00), j.kudlik@kcz.p.l

Za zgodność
z oryginałem

Uchwała nr 3/2022 z dnia 13.11.2022
Wspólnoty Mieszkaniowej Jagiellońska 2 w Świdnicy
w sprawie: powołania Zarządu Wspólnoty

Na podstawie art.22 ust. 3 oraz w związku z art. 23 i art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali postanawia się, co następuje:

§ 1

1. Właściciele odwołują dotychczasowy Zarząd Wspólnoty i powołują nowy Zarząd Wspólnoty w osobach:
MARLENA BŁASIAK, BARTOSZ NATANEK, ANDRZEJ DWORZYŃSKI
2. Zarząd będzie swoje funkcje pełnił nieodpłatnie.

§ 2

1. Głosowanie nad uchwałą – wg udziałów

nr lok.	Właściciel	udział	ZA	PRZECIW	DATA
2	KRZYSZTOF, URSZULA JAMKA	14,21			
3	OKTAWIAN CZOCH	7,7	Czoch		3.11.2022
4	TADEUSZ DUBICKI	7,92	Dubicki		9.11.2022
5A-5B	CZESŁAWA, ARMEN ZAKARYAN	12,3			
6	GRAŻYNA PIETRUS	8,64	G. Pięta		12.11.2022
7-7A	KRYSTYNA, WOJCIECH POŁUBIANKO	6,44	Połubianko		15.11.2022
	MARLENA BOŻENA KUDYBA	5,99	Kuduba		15.11.2022
8	ANDRZEJ DWORZYŃSKI	7,93	Dworzyński		11.11.22
9	PATRYCJA BURZYŃSKA	13,89	Burzyńska		13.11.22
10	MAREK, MAŁGORZATA OSTROWSKI	9,13	Ostrowski		13.11.2022
11	WIKTORIA, KAZIMIERZ ŻMUDA	5,85	Zmuda		9.11.22

Za uchwałą opowiedzieli się właściciele posiadający 73,49 % udziałów
Przeciwko uchwale opowiedzieli się właściciele posiadający 0 % udziałów
Uchwała została podjęta/ nie została podjęta 73,49 udziałów z dniem 13.11.2022

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**
Elkonia

KROL
NIERUCHOMOŚCI
REZERWACJA I ADMINISTRACJA ANTONIA & KRÓL SP. J.
ul. M. Kondratowicza 13, 58-100 ŚWIDNICA
tel. 510 666 000, 510 666 01
NIP 684 774 000 REGON 141994431

**Za zgodność
z oryginałem**
[Signature]

Uchwała nr5...../2025
Wspólnoty Mieszkaniowej w Słotwina 2, 58-100 Świdnica
w sprawie: pełnomocnictwo
z dnia30.01.2025.....

Działając na podstawie art.23 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2021 r. poz.1048) oraz przepisów Kodeksu cywilnego właściciele lokali uchwalają co następuje:

§ 1

1. Właściciele tworzący wspólnotę Mieszkaniową w Słotwina 2, 58-100 Świdnica, upoważniają Bartosza Kędzierskiego reprezentującego firmę PPHU Bartosz Kędzierski ul. Armii Krajowej 21/6, 58-100 Świdnica do:

- składania w imieniu Wspólnoty oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- złożenia projektu budowlanego do Starostwa Powiatowego celem zgłoszenia lub uzyskania decyzji/ pozwolenia na prace remontowe,
- występowania do organów administracji rządowej i samorządowej celem uzyskania niezbędnych opinii i uzgodnień.

Głosowanie nad uchwałą – wg udziałów przeprowadzane w trybie indywidualnego zbierania głosów

lok	Nazwisko, Imię właściciela	udział	ZA	PRZECIW	DATA
1	Wacław, Zofia Klimowicz	8,43	<i>M Klimowicz</i>		
2	Aneta, Ryszard Ekiert	10,17			
3	Jadwiga Hydzik	10,19	<i>RA</i>		
4	Beata, Piotr Świdorski	14,55	<i>Świd</i>		
5	Joanna Konopacka	15,63	<i>konopacka</i>		
6	Łukasiak Joanna	10,86			
7	Mariola, Stanisław Rosa	8,83	<i>Rosa M.</i>		
8	Czesław Kuriata	10,3			
9	Stefania Kijak	11,04			

Za uchwałą opowiedziało się5.....właścicieli, posiadających54,63.....% udziałów
Przeciwko uchwale opowiedziało się0.....właścicieli, posiadających% udziałów
Uchwała została podjęta/ ~~nie została podjęta~~ większością54,63.....% udziałów

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**
Elkoniol

KROL
NIERUCHOMOŚCI
RADZĄDZĄCE I ADMINISTRACJA
ul. M. Konopnickiej 1, 58-100 Świdnica
tel. 530 966 636, 530 772 00 01
NIP 884 27-45-814, REGON 21938431

**Za zgodność
z oryginałem**

Wspólnota Mieszkaniowa
ul. Jagiellońska 2
58-100 Świdnica
Zarządca:
Król Nieruchomości
ul. M. Konopnickiej 13, 58-100 Świdnica
tel: 530 966 636

Na podstawie przepisów ustawy z dn. 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. 2021 poz. 1048) uchwała się co następuje:

Uchwała/2025 *potwierdzenie albo manifestacja*
1. Właściciele upoważniają *Bartosza Lędzińskiego*
do:
- składania w imieniu Wspólnoty osiedzeniowej do dyspo-
nowania nieruchomości w cele budowlane
- składania projektu budowlanego do Starostwa Powiatowego
celem wyrażenia lub wystawienia decyzji pozwolenia na prace
rehabilitacyjne
- występowania do organów administracji publicznej i starostwa
celem wystawienia niezbędnych aktów i upoważnień.

Lista głosowania
Dane na dzień 2025-02-17

Właściciel	Lokal	Udział	Za	Przeciw	Data
Krzysztof, Urszula Jamka	M02	14,21			
Oktawian Czocho	M03	7,70			
Tadeusz Dubicki	M04	7,92	<i>zob.</i>		17.02.25
Czesława, Armen Zakaryan	M05A-5B	12,30			
Grażyna Pietrus	M06	8,64			
Krystyna, Wojciech Polubianko	M07	6,44			
Marlena Bożena Kudyba	M07A	5,99	<i>zob.</i>		17.02.25
Andrzej Dworzyński	M08	7,93	<i>zob.</i>		17.02.25
Patrycja Burzyńska	M09	13,89	<i>zob.</i>		17.02.25
Marek, Małgorzata Ostrowski	M10	9,13	<i>zob.</i>		17.02.25
Wiktoria, Kazimierz Żmuda	M11	5,85	<i>zob.</i>		17.02.25
RAZEM		100			

Za uchwałą opowiedzieli się właściciele, posiadający *50,71* % udziałów

Przeciwko uchwale opowiedzieli się właściciele, posiadający % udziałów

Uchwała została podjęta/nie podjęta większością *50,71* % udziałów

 **KRÓL**
NIERUCHOMOŚCI
ZARZĄDZANIE I ADMINISTRACJA MIEJSCOWOŚCIAMI I KRAJAMI
ul. M. Konopnickiej 13, 58-100 ŚWIDNICA
tel. 530 966 636, tel. 24 307 06 01
NIP 884-27-45-411 REGON 021938431

Za zgodność
z oryginałem

4. CZĘŚĆ OPISOWA

OPIS TECHNICZNY

DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO BUDOWLANEGO REMONTU ELEWACJI BUDYNKU MIESZKALNEGO WRAZ Z WYMIANĄ STOLARKI OKIENNEJ, REMONTEM STOLARKI DRZWIOWEJ, DOCIEPLENIEM ELEWACJI I DACHU ORAZ ZMIANĄ KOLORYSTYKI

1. DANE EWIDENCYJNE

- 1.1 OBIEKT: BUDYNEK MIESZKALNY – WIELORODZINNY
1.2 KATEGORIA OBIEKTU XIII – BUDYNEK MIESZKALNY
1.2 ADRES: 58-100 ŚWIDNICA, ul. JAGIELLOŃSKA 2
DZIAŁKA 736, 737, 738, OBR. 0004 ŚRÓDMIEŚCIE
- 1.3 INWESTOR: WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA,
UL. JAGIELLOŃSKA 2, 58-100 ŚWIDNICA
- 1.4 FAZA DOKUMENTACJI: PROJEKT BUDOWLANY
- 1.5 PROJEKTANT: mgr inż. arch. Marian Droń
- 1.6 AUTORZY OPRACOWANIA:
- ARCHITEKTURA: mgr inż. arch. Marian Droń
mgr inż. arch. Bartosz Kędzierski

1. PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA OPRACOWANIA

Niniejsze opracowanie zostało wykonane na podstawie:

- a) Mapy sytuacyjno wysokościowej w skali 1:500 do celów projektowych wydanej przez Państwowe Biuro Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Świdnicy,
- b) Uzgodnienia z Inwestorem zakresu i formy planowanych prac remontowych.

Uwzględniono obowiązujące przepisy prawne oraz techniczno – budowlane, w tym między innymi:

1. Ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (jednolity tekst Dz.U. Nr 156 z 2006 roku póź. 1118),
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, póź. 1133),
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, póź. 690),
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 kwietnia 2004 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 109, póź. 1156),
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów i terenów (Dz. U. Nr 80, póź. 563),

6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 roku w sprawie zakresu, trybu i zasad uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. Nr 121, póź. 1137),
7. PN-ISO 9836 Właściwości użytkowe w budownictwie. [8] Ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 roku O wyrobach budowlanych (Dz.U.Nr 92 z 2004 r. poz.881).

1. ZAKRES OPRACOWANIA

Zakresem opracowania objęty jest projekt architektoniczno - budowlany budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Świdnicy przy ulicy Jagiellońskiej 2, na dz. nr 736, 737, 738, obręb 0004 Śródmieście.

2. ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA

Dom mieszkalny wielorodzinny. Zamierzony sposób użytkowania obiektu nie ulegnie zmianie.

3. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OBIEKTU BUDOWLANEGO:

3.1	Powierzchnia zabudowy budynku	m2	356,00
3.2	Powierzchnia elewacji	m2	1337,00
3.3	Kubatura budynku:	m3	6586,00
3.4	Wysokość budynku:	m	18,58

4. FORMA ARCHITEKTONICZNA

- a) Bryła budynku: zwarta o nieregularnym rzucie poziomym. Budynek czterokondygnacyjny, podpiwniczony z poddaszem użytkowym,
- b) Dach: płaski jednospadowy,
- c) Stolarka drzwiowa zewnętrzna: Na elewacji frontowej południowej budynek posiada historyczną stolarkę drewnianą. Na elewacji tylnej stolarka drzwiowa została wymieniona na stalową w kolorze brązowym,
- d) Stolarka okienna: drewniana oraz PCV, Obiekt posiada część stolarki historycznej, część została już wymieniona na stolarkę plastikową w różnym podziale
- e) Obróbki blacharskie rynny i rury spustowe - z blachy stalowej powlekanej 0,55 mm w kolorze naturalnym,
- f) Elewacje frontowe południowa i południowo - wschodnia budynku: częściowo tło wykończone cegłą licową, pozostałe powierzchnie tynkowane w detalami sztukatorskimi. Elewacja tylna prosta bezstylowa tynkowa, pozbawiona zdobień.

5. OPIS BUDYNKU

Obiekt wzniesiono na przełomie wieków XIX i XX jako budynek mieszkalny. Do dnia dzisiejszego jego funkcja nie uległa zmianie. Posadowiony jest na terenie płaskim pozbawionym uskoków. Wzniesiony został w technologii tradycyjnej – murowany z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo wapiennej jako budynek czterokondygnacyjny, podpiwniczony z poddaszem użytkowym. Konstrukcje dachu stanowi drewniana konstrukcja przekryta papą termozgrzewalną.

Przedmiotowy budynek nie jest objęty indywidualną ochroną konserwatorską. Położony jest natomiast w obszarze historycznego układu urbanistycznego zabudowy poza średniowiecznymi murami miejskimi który ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków. Ochronie konserwatorskiej w tym przypadku podlega układ przestrzenny fragmentu miasta, określony przez historyczne rozplanowanie placów i ulic, ich przebieg, szerokość i przekrój, historyczny kształt i wielkość działek oraz ich sposób zagospodarowania, współzależność między zabudową, zielenią a otwartą przestrzenią, wygląd zewnętrzny

budowli określony skalą, rozmiarami, stylem, konstrukcją, materiałami, kolorem i wystrojem.





8. ANALIZA ZGODNOŚCI PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI Z DECYZJĄ O WARUNKACH ZABUDOWY.

Zgodnie z zapisami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy „Śródmieście – północ” zatwierdzonego uchwałą nr XII/145/11 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 25 listopada 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Jagiellońska 2:

Brak zmian w zakresie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

9. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Planowany zakres inwestycji swoim oddziaływaniem ze względu na rodzaj i zakres projektowanych prac obejmuje działkę 736,737, 738, obręb 0004 Śródmieście.

Obszar oddziaływania obiektu w myśl §13a Rozporządzenia ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego obejmuje działki wskazane, jako teren inwestycji. Zasięg obszaru oddziaływania zgodny jest z art. 28 ust 2 ustawy Prawo Budowlane. Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska z

rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 09.11.2004 (Dz.U.Nr 257 poz.2573)

10. ZAKRES ROBÓT BUDOWLANYCH

ZAKRES REMONTU:

Projektowany zakres prac remontowych obejmować będzie:

- Remont elewacji frontowej i bocznej - usunięcie głuchych i zmurzałych fragmentów tynku stanowiących tło, oczyszczenie pozostawionych tynków i zmycie elewacji, wzmocnienie podłoża na całości powierzchni tynków elewacji frontowej i bocznej, **wykonanie nowych wypraw tynkarskich o gładkiej fakturze w technologii „Reno” z użyciem tynków ciepłochronnych z grupy renowacyjnych na bazie wapna, gruntowaniu i malowaniu elewacji, a także renowacji opasek okiennych i gzymsu wieńczącego.**
- Dostępny materiał ikonograficzny, pozwala stwierdzić, że kamienica została w okresie powojennym pozbawiona większości detalu architektonicznego, przez co elewacje nabrały charakteru bezstylowego.
- Kolorystyka elewacji utrzymana będzie w odcieniach ciepłej szarości, beżu, rozbielonych ugrów lub brązów. Wyklucza się możliwość zastosowania kolorystyki intensywnej, nasyconej, opartej o czyste syntetyczne pigmenty. Projektowana kolorystyka jest kontynuacją kolorystyki projektowanej na budynku sąsiednim ul. Jagiellońska 4.
- Uporządkowanie elewacji budynku poprzez bezwzględne zdemontowanie elementów technicznych oraz anten satelitarnych i kabli. Okablowanie prowadzić podtynkowo.
- Odtworzenie izolacji pionowej ścian fundamentowych i piwnicznych od strony wewnętrznej pomieszczeń przy użyciu mikrozapraw uszczelniających oraz poziomej metodą natrysku w technologii RENO.
- Odtworzenie izolacji poziomej metoda iniekcji grawiracyjnej w technologii RENO.
- Remont elewacji szczytowej i tylnych polegać będzie na usunięciu głuchych i zmurzałych fragmentów tynku stanowiących tło, oczyszczeniu pozostawionych tynków i zmyciu elewacji, wzmocnieniu podłoża na całej powierzchni. Elewacje, zgodnie z zaleceniami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków należy docieplić elewacje wraz ponownym ich tynkowaniem. Grubość izolacji wynosić będzie 15cm z użyciem materiału o podwyższonej $\lambda=0,031$. Grubość docieplenia należy dobierać w taki sposób aby nie niwelować geometrii i detalu architektonicznego.
- Projektuje się docieplenie połaci dachowej popasza użytkowego ostatniej kondygnacji styropapą o grubości 20cm.
- Prace prowadzić w uzgodnieniu z tut. Urzędem.
- W trakcie prowadzenia prac należy zorganizować spotkanie robocze z udziałem pracownika tut. urzędu w celu uzgodnienia kolorystyki elewacji w oparciu o próby wykonane na obiekcie. Na etapie projektu przyjęto kolorystykę wg koloratora **Caparol 3D plus:**

Tło – Marill 60 – L86 , C9 , H 74

Detal - Palazzo – L76 , C6 , H80

- Należy poddać zachowaną, zabytkową stolarkę drzwi wejściowych do budynku. Wykonać oczyszczenie oraz konieczne naprawy stolarskie a także wymianę gałki i klamki z dostosowaniem do charakteru zabytku.
- Wymienić obróbki blacharskie oraz podokienniki.
- Należy uporządkować elewację budynku poprzez zdemontowanie wszystkich elementów wtórnych - w tym anten satelitarnych, kabli instalacji teletechnicznych.

11. OPIS PRAC ELEWACYJNYCH

11.1. ROBOTY MUROWE

Spękanne fragmenty ścian elewacyjnych, opisane w opisie technicznym oraz ujawnione w trakcie prowadzenia prac remontowych, o rysach rozwartych na szerokość ponad 5 mm należy przemurować nowymi cegłami klasy 15 na zaprawie cementowej m3. W tym celu mur w obszarze obejmującym rysy należy rozebrać na szerokość nie mniejszą niż jedna cegła i na głębokość nie mniejszą niż pół cegły, zostawiając „strzępia” przynajmniej w co czwartej warstwie. Wykonać należy również „strzępia poprzeczne” poprzez wpuszczenie części cegieł w głąb muru. Niewielkie pęknięcia, szerokości do 4 mm wypełnić należy ciekłą zaprawą cementową po dokładnym oczyszczeniu i przemyciu wodą.

11.2. PRACE TYNKARSKIE I MALARSKIE

PRACE TYNKARSKIE W SYSTEMIE RENO:

Przed przystąpieniem do prac renowacyjnych sprawdzić stan tynków i w zależności od stanu zachowania oznaczyć partie nadające się do zachowania lub do usunięcia. Całość powierzchni tynkowanych dokładnie oczyścić za pomocą myjki wysokociśnieniowej wodą z dodatkiem detergentu CONIL 1 firmy COVERAX z resztek starej farby, brudu i kurzu. Po dokonaniu dokładnych oględzin po ustawieniu rusztowań oraz po ostatecznej konsultacji z przedstawicielem Konserwatora Zabytków, zaleca się na wszystkich płaszczyznach elewacji frontowej w miejscach istniejących ubytków **zastosować lekką wyprawę wapienną ciepłochronną (na bazie białego cementu) o właściwościach renowacyjnych RENO TYNK Firmy „RENO”**. W częściach cokołowych, oraz dolnych partiach elewacji należy zastosować wyprawę odporną na działanie związków chemicznych oraz wilgoci RENO MUR.

Na elewacji tylnej w celu uzyskania polepszonych parametrów termicznych przegród zaleca się wykonanie docieplenia styropianem metodą lekką mokłą.

11.3. WYPEŁNIANIE UBYTKÓW W KONSTRUKCJI

Wypełnienia ubytków powierzchni roboczej wykonujemy przy pomocy tylko zaprawy RENO-MUR®, gdy korozja nie jest zbyt duża i nie ma wewnątrz zbrojenia. Gdy występuje duża korozja lub zbrojenie przed tynkowaniem zaprawą RENO-MUR® należy nałożyć zaprawę RENO-PLUS®.

11.4. UKŁADANIE ZAPRAW RENO

Stosowanie technologii RENO® do renowacji, regeneracji, zabezpieczenia przed przenikaniem wody gruntowej, wilgoci, związków chemicznych, stropów, posadzek itp. we wszelkiego rodzaju budynkach, budowlach, kanałach, studzienkach, komorach, zbiornikach itd. polega na aplikacji środka na powierzchnię roboczą dwoma metodami:

Na mocno zdegradowane ściany przez wilgoć, których stopień zawilgocenia jest widoczny gołym okiem, aplikacja polega na nanoszeniu na uprzednio przygotowaną powierzchnię tj. po odbiciu starych tynków i pozostałości innych, obcych materiałów oraz oczyszczeniu spoin na głębokość minimum 1,5cm. RENO-PLUS® (koncentrat) na mokro (czasami przy dużym nawilgoceniu na sucho) pistoletem lub ręcznie. Następnie należy otynkować całą powierzchnię zaprawą RENO-MUR®.

RENO-PLUS® rozpuszcza się w wodzie w stosunku objętościowym od 0,5 - 2 części obj. wody (w zależności od korozji muru) do 1 części obj. zaprawy. RENO-PLUS® miesza się ok. 6 do 8 min. Następnie należy zatrzymać mieszanie na ok. 2 min. i ponownie krótko przemieszać. Od tej chwili należy zaprzestać dodawania wody, bo znikną właściwości zaprawy robiąc z niej normalną zaprawę cementową. Gdy zgęstnieje należy przywracać jej początkową konsystencję przy pomocy mieszania. Zawsze należy przygotowywać tyle zaprawy ile zużyjemy.

W zależności od np. stopnia nawilgocenia ścian, ciśnienia wody gruntowej, cienia naporu wody, jakie musi wytrzymać dana ściana, rodzaju związków chemicznych, dla których jest ona zabezpieczana można stosunek mieszania wody do zaprawy zmieniać. Istnieją przypadki, w których używa się tylko RENO-MUR® lub tylko zaprawę RENO-PLUS®. Na zewnątrz jeżeli używa się RENO-PLUS® należy po ok. 20 min, lub gdy zauważy się oznaki jego schnięcia natychmiast tynkować zaprawą RENO-MUR®. W środku pomieszczeń gdzie nie ma temperatur ujemnych lub wysokich dodatnich nie jest to już takie ważne, ale również lepiej jest przestrzegać tej technologii.

Standardowo składniki zapraw RENO® rozrabia się dodając 3,5 do 7,5 litrów chłodnej wody do 25 kg zaprawy. Jeżeli zajdzie taka potrzeba, to w trakcie mieszania można dolewać wodę systematycznie kontrolując jakość zaprawy. Mieszać należy od 6 do 8 min. Po zakończeniu mieszania nie można już dolać ani kropli wody. Gdy zgęstnieje należy przywracać jej początkową konsystencję tylko przy pomocy mieszania. Zawsze należy przygotowywać tyle zaprawy ile zużyjemy. Składniki zapraw RENO® należy zacierać (nie skrapiając powierzchni otynkowanej wodą) packą metalową, jeżeli chcemy uzyskać powierzchnię szklistą lub styropianową, drewnianą, jeżeli zacieramy na ostro. Pracę tynkowania należy tak ustawić, aby pozostała na ścianie powierzchnia o wyraźnej równej krawędzi w 100% ukończona.

Zaprawę nakładać na wilgotną powierzchnię za pomocą standardowych metalowych narzędzi tynkarskich: kielni, pacy, itp. lub mechanicznie agregatami.

11.5. ODTWORZENIE IZOLACJI POZIOMEJ

Iniekcję należy wykonać metodą grawitacyjną z urzyciem środka „RENO-PLUS” lub równoważnego, spełniającego założone parametry na murach zewnętrznych budynku wierząc otwory ϕ 14 mm – ϕ 18 mm w odległości co 15 cm do 20 cm od siebie na głębokość 0,7 grubości muru pod kątem 30°. Standardowe (1 : 1 stosunek objętościowy wody do RENO-PLUS) zużycie przy metodzie iniekcji to około 1,2 kg/dm³. Układ prac iniekcyjnych pokazano na planszach rysunkowych „Schemat prac”

Jakakolwiek rozbieżność między otworami (odległości inne, większe niż założone 15 - 20 cm), nie zapewni skuteczności iniekcji.

11.6. PIEŁĘGNACJA

Jak dla zapraw cementowych. W pierwszych godzinach po aplikacji chronić miejsca naprawione przed deszczem, mrozem i zbytnim nasłonecznieniem. Nie stosować w temperaturze poniżej -5 °C oraz powyżej +30 °C.

11.7. ZUŻYCIE MATERIAŁU


Ok. 1,7 kg/m² materiału RENO-MUR® na każdy mm grubości warstwy. Dla zapraw tynkarskich zewnętrznych minimalna grubość nie powinna być mniejsza niż 1cm. Grubość uwarstwienia tynków wewnętrznych uzależniona jest od warunków wbudowania i stanu zasolenia muru.

12. WYTYCZNE DOTYCZĄCE ZAPEWNIENIA BEZPIECZEŃSTWA PRACY I OCHRONY ZDROWIA LUDZI PODCZAS WYKONYWANIA ROBÓT

Roboty należy wykonywać zgodnie z projektem budowlanym, obowiązującymi normami i przepisami BHP. W szczególności należy:

- wyznaczyć i odpowiednio oznakować strefę niebezpieczną wokół miejsca wykonywania robót, zachowując szerokość strefy nie mniejszą niż 1/10 wysokości, na której wykonywane będą roboty i istnieje zagrożenie spadania przedmiotów, lecz nie mniejszą niż 6,0 m.
- wyznaczyć i odpowiednio oznakować strefę niebezpieczną w pobliżu miejsca zasilania obiektu napowietrzną linią energetyczną.
- wyznaczyć i utrzymywać na bieżąco porządek na powierzchniach przejść dla pieszych, ciągach komunikacyjnych i pomostach na rusztowaniu.
- wykonać daszki ochronne nad przejściami, wejściami do obiektu itp. o szerokości, co najmniej 1,0 m większej od szerokości przejścia lub przejazdu, odpornych na przebicie, zamocowanych na wysokości co najmniej 2,5 m od ziemi, pochylonych pod kątem 45° w kierunku źródła zagrożenia.
- nie prowadzić robót jednocześnie na kilku poziomach w jednym pionie /stanowisko nad stanowiskiem pracy.
- zapewnić używanie sprzętu ochronnego przed upadkiem z wysokości /np. szelek bezpieczeństwa z linką i amortyzatorem/ przez pracowników wykonujących roboty, jak również pracownika odbierającego materiały transportowane na dach.
- zapewnić stosowanie drabin oznaczonych znakiem bezpieczeństwa „B”, będących w dobrym stanie technicznym.
- wykonywanie i montowanie rusztowań prowadzić zgodnie z dokumentacją techniczno - ruchową (DTR), dopuszczenie do użytkowania po dokonaniu odbioru technicznego przez nadzór budowy.
- stosować środki transportu pionowego, podnośniki, wciągarki itp. posiadających odpowiednie certyfikaty bezpieczeństwa, dla wymaganych dopuszczenie przez UDT, zgodnie z przeznaczeniem i DTR.
- do wykonywania robót dopuszczać tylko pracowników posiadających aktualne badania lekarskie, w tym do prac na wysokości, przeszkolenie w zakresie przepisów BHP oraz na stanowisku pracy.

opracował:
mgr inż. arch. Marian Droń
upr. arch. 2700/94



mgr inż. arch. Bartosz Kędzierski
Asystent projektanta

5. CZĘŚĆ INWENTARYZACYJNA I PROJEKTOWA

PPHU BARTOSZ KĘDZIERSKI
USŁUGI PROJEKTOWE
DORADZTWO - SZKOLENIA
58-105 Świdnica, ul. Armii Krajowej 21/6, Tel. 606 95 45 02, NIP. 884-180-07-43

**ZAŁACZNIK DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO -
BUDOWLANEGO**

OBIEKT:

BUDYNEK MIESZKALNY - WIELORODZINNY
58-100 ŚWIDNICA, ul. JAGIELLOŃSKA 2
DZIAŁKA 736, 737, 738, OBR. 0004 ŚRÓDMIEŚCIE
KATEGORIA XIII – budynek mieszkalny

INWESTOR:

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA ,
UL. JAGIELLOŃSKA 2, 58-100 ŚWIDNICA

PROJEKTANT:

mgr inż. arch. Marian Droń
upr. arch. 2700/94

Świdnica, 28 lutego 2025

**PPHU BARTOSZ KĘDZIERSKI
USŁUGI PROJEKTOWE
DORADZTWO - SZKOLENIA**

58-105 Świdnica, ul. Armii Krajowej 21/6, Tel. 606 95 45 02, NIP. 884-180-07-43

INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

OBIEKT:

**BUDYNEK MIESZKALNY - WIELORODZINNY
58-100 ŚWIDNICA, ul. JAGIELLOŃSKA 2
DZIAŁKA 736, 737, 738, OBR. 0004 ŚRÓDMIEŚCIE
KATEGORIA XIII – budynek mieszkalny**

INWESTOR:

**WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA ,
UL. JAGIELLOŃSKA 2, 58-100 ŚWIDNICA**

PROJEKTANT:

**mgr inż. arch. Marian Droń
upr. arch. 2700/94**

Świdnica, 28 lutego 2025

Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia

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

Zakres prac objęty niniejszym opracowaniem

- Naprawa pokrycia dachowego na dachach płaskich pokrytych papą termozgrzewalną.
- Usunięcie – skucie uszkodzonych tynków na wszystkich płaszczyznach elewacji.
- Wykonanie izolacji poziomej metodą iniekcji grawitacyjnej w technologii RENO lub równoważnej.
- Wykonanie izolacji pionowej na wewnętrznych płaszczyznach murów zewnętrznych na kondygnacji piwnicy.
- Wykonanie nowych wypraw tynkarskich w miejscach ubytków i koniecznych napraw na bazie lekkich tynków wapiennych w technologii RENO lub równoważnej w częściach piwnicznych budynku.
- Docieplenie elewacji szczytowej i tylnych metodą lekka mokra grubości 15cm.
- Docieplenie połaci dachowych wraz z wykonaniem nowego pokrycia dachowego styropapą.
- Renowacja zewnętrznej stolarki drzwiowej parteru (elewacja zachodnia).
- Malowanie dwukrotnie farbami Histolith firmy CAPAROL. Zgodnie z przyjętą w projekcie kolorystyką
- wykonanie nowych „nakładek” na skrzynki elektryczne i gazowe.

Wykaz istniejących obiektów budowlanych.

Budynek mieszkalny wielorodzinny.

Wskazanie elementów zagospodarowania działki lub terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa zdrowia i zdrowia ludzi.

Prace na wysokości związane z dociepleniem elewacji oraz malowaniem i uzupełnieniem tynków elewacji na wyższych kondygnacjach.

Wskazanie dotyczące przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji robót budowlanych, określających skalę i rodzaje zagrożeń oraz miejsce i czas ich wystąpienia.

- roboty budowlane – montażowe – możliwość upadku przy pracach związanych z murowaniem, tynkowaniem, malowaniem ścian (roboty z użyciem rusztowań),

Wskazanie sposobu prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych.

Przed rozpoczęciem prac wyburzeniowych należy przeszkolić personel budowy w zakresie prac rozbiórkowych.

Kierownik Budowy winien przynależeć do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa. Obowiązkiem kierownika jest sprawdzenie stopnia znajomości przepisów BHP przez zatrudnionych pracowników przypadku wykonywania prac specjalistycznych powinien

sprawdzić kwalifikacje zawodowe.

Należy zapewnić stały dostęp pracowników do telefonu alarmowego, wykazu numerów telefonów i adresów najbliższego punktu opieki lekarskiej, straży pożarnej, policji, a także apteczki oraz środków i urządzeń przeciwpożarowych.

Kierownik budowy powinien przygotować plan BIOZ w zakresie prac i zagrożeń opisanych powyżej.

Wskazanie środków technicznych i organizacyjnych zabezpieczającym niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie.

- podczas wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie należy zapewnić pełny nadzór osób uprawnionych do kierowania takimi robotami oraz zadbać o przestrzeganie przepisów BHP,
- pracownicy muszą koniecznie stosować środki ochrony indywidualnej, zabezpieczające przed skutkami zagrożeń,
- należy zapewnić odpowiednie drogi ewakuacyjne.

opracował:
mgr inż. arch. Marian Droń
upr. arch. 2700/94



PPHU BARTOSZ KĘDZIERSKI
USŁUGI PROJEKTOWE
DORADZTWO - SZKOLENIA
58-105 Świdnica, ul. Armii Krajowej 21/6, Tel. 606 95 45 02, NIP. 884-180-07-43

**EKSPERTYZA TECHNICZNA – OCENA STANU TECHNICZNEGO
BUDYNKU**

OBIEKT:

BUDYNEK MIESZKALNY - WIELORODZINNY
58-100 ŚWIDNICA, ul. JAGIELLOŃSKA 2
DZIAŁKA 736, 737, 738, OBR. 0004 ŚRÓDMIEŚCIE
KATEGORIA XIII – budynek mieszkalny

INWESTOR:

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA ,
UL. JAGIELLOŃSKA 2, 58-100 ŚWIDNICA

PROJEKTANT:

mgr inż. arch. Marian Droń
upr. arch. 2700/94

Świdnica, 28 lutego 2025

1. OCENA TECHNICZNA OBIEKTU

Projektant oświadcza, że obiekt będący przedmiotem opracowania ze względu na usytuowanie, kubaturę, formę oraz stan zachowania elementów nadaje się do remontu zgodnie z Zarządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa „W sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 z 12.04.2002r.)

2. OPINIA TECHNICZNA O STANIE ZACHOWANIA ELEWACJI

2.1. KONSTRUKCJA ŚCIAN

Na elewacji stwierdzono kilka uszkodzeń i spękać konstrukcji ścian i nadproży okiennych oraz na elewacji tylnej budynku. Ubytki i uszkodzenia oznaczono na rysunkach inwentaryzacyjnych elewacji.

Stan techniczny konstrukcji murów budynku należy uznać za dobry, zaś stan wypraw tynkarskich, elementów dekoracyjnych elewacji oraz pokrycia dachowego za zadowalający.

2.2. TYNKI

Tynki tła na wszystkich elewacjach, zachowały się w złym stanie. Są to tynki płaskie, cementowo-wapienne pochodzące w większości z okresu powstania obiektu czyli z przełomu wieków XIX i XX. W kilku miejscach widoczne są późniejsze uzupełnienia i przemurowania. Niestety ich stan również należy uznać za niezadawalający. W trakcie oględzin stwierdzono widoczne zarysowania i ubytki tych tynków oraz miejscowe skorodowanie fragmentów tynku, narażonych na bezpośrednie działanie wilgoci. Najbardziej zniszczone fragmenty tynków znajdują się wzdłuż przebiegu rur spustowych oraz w sąsiedztwie gzymsów, naczółków oraz dachu.

Partie zawilgoconego i skorodowanego tynku występują na wszystkich elewacjach. Pomimo zabezpieczenia części cokołowej częściowo licowaną cegłą klinkierową i materiałem kamiennym widoczne są uszkodzenia dolnych partii ścian spowodowane jest odbijaniem wody opadowej od płaszczyzny terenu a także brakiem izolacji poziomej ścian i kapilarnym podciąganiem wody z przylegającego gruntu.

2.3. ZACHOWANY DETAL ARCHITEKTONICZNY

Zachowany detal fasad na poziomie wszystkich kondygnacji - opaski, gzymsy, płyciny oraz sztukaterie - wykonane są z zaprawy piaskowo-wapiennej. Na detalach, zarówno na profilach brak jest widocznej pierwotnej kolorystyki, której wybarwienie z biegiem czasu uległo erozji, oraz pokryta została kolejnymi warstwami malatury, przez co stała się ona obecni całkowicie nie widoczna. Część detali w skutek działania wody uległa całkowitemu zniszczeniu i będzie wymagała odtworzenia.

2.4. STOLARKA DRZWIOWA

Na elewacji frontowej znajdują się drzwi wejściowe do budynku drewniane płycinowe, oryginalne pochodzące z czasu budowy budynku. Zarówno skrzydła, ościerza jak i przeszklenia stolarki należy poddać renowacji zachowując pierwotną formę stolarki i projektowaną kolorystykę elementów drewnianych.

2.5. STOLARKA OKIENNA

Obecnie na wszystkich elewacjach w zakresie stolarki okiennej panuje chaos, spowodowany nieskoordynowaną wymianą pojedynczych okien. Zaleca się w przyszłości odtworzenie pierwotnego rysunku stolarki okiennej.

Na obecnym etapie projektuje się wymianę stolarki okien piwnicznych. Wymiana podyktowana jest złym stanem technicznym istniejącej stolarki. Wszystkie wymiany stolarki powinny być wykonane z zachowaniem, lub odtworzeniem pierwotnej formy i podziału i przeszkleń.

3. OPINIA TECHNICZNA O STANIE ZACHOWANIA DACHU

3.1. OPIS KONSTRUKCJI DACHU I JEGO STANU ZACHOWANIA

Dach budynku jednospadowy płaski, ze spadkiem w stronę elewacji tylnej. Konstrukcja dachu – drewniana krokwiowa przekryta papą termozgrzewalną w kolorze grafitowym. Elementy konstrukcyjne dachu takie jak krokwie, płatwie, kleszcze, słupy, miecze itp. niewykazują większych uszkodzeń w postaci spękań wzdluznych oraz pojedynczych miejscowych uszkodzeń mechanicznych. W chwili obecnej nie wymaga naprawy a także wymiany części uszkodzonych elementów.

Stan techniczny zachowania elementów konstrukcji dachu jest zróżnicowany, lecz w przeważającej części dobry. Zaleca się jednak podczas wykonywania prac remontowych dokonanie szczegółowych oględzin elementów konstrukcyjnych i samego pokrycia.

3.2. POKRYCIE DACHOWE

Połącze dachowe przekryte papą termozgrzewalną. Stan pokrycia w całości należy uznać za zadowalający.

3.3. ELEMENTY WYKOŃCZENIOWE

3.3.1 KOMINY

Ponad płaszczyznę dachu wyprowadzone są trzony kominowe murowane z cegły ceramicznej, pełnej, otynkowane. Trzony kominowe nie wykazują większych skorodowania i spękania. Tynk na kominach również nie wykazuje większych pęknięć, wykruszeń i miejscowych ubytków.

Stan techniczny górnej części kominów uznać należy za dobry. Trzony kominowe i same Kominy wychodzące ponad połac dachową pozostają poza zakresem niniejszego opracowania.

3.3.2 OBRÓBKI BLACHARSKIE

Opierzenia gzymsów, obróbki blacharskie wszystkich elementów dachowych, rynny i rury spustowe wykonane są z blachy ocynkowanej. Elementy te znajdują się w stanie technicznym dostatecznym lub złym. Zaleca się zatem wymianę obróbek blacharskich wraz z orynnowaniem i rurami spustowymi.

3.3.3 PRACE DODATKOWE

- zdemontować lub wymienić na nowe metalowe uchwyty na flagi.
- przewody anten telewizyjnych umieścić pod tynkiem
- ustalić przeznaczenie elektrycznych przewodów natynkowych i usunąć zbędne.
- w przypadku wykorzystania do instalacji wewnętrznej, istniejące przewody zdemontować, a następnie wykonać nową instalację zewnętrzną podtynkową (wg odrębnego opracowania).

3.3.4. OZDOBNE ELEMENTY STALOWE – OSŁONY SKRZYNEK GAZOWYCH

Na skrzynki elektryczne oraz skrzynkę gazową wykonać ozdobne obudowy.

Malować farbami HAMMERITE na kolor czarny lub grafitowy.

opracował:
mgr inż. arch. Marian Droń,
upr. arch. 2700/94

