

SPIS TREŚCI - ARCHITEKTURA

OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNEGO.....	3
1. Dane ewidencyjne.....	3
1.1. Przedmiot opracowania.....	3
1.2. Podstawa opracowania.....	3
1.3. Zakres opracowania (zakres robót budowlanych).....	4
a) Budynek główny III kondygnacyjny na narożniku ul. Mylnej i Bramkowej.....	4
b) Budynek główny parterowy przy ul. Mylnej.....	4
c) Budynek oficyny parterowy.....	5
d) Budynek oficyny II kondygnacyjny.....	6
2. Zagospodarowanie terenu.....	6
3. Przedmiotowe budynki – opis stanu istniejącego.....	6
a) Budynek główny III kondygnacyjny na narożniku ul. Mylnej i Bramkowej.....	6
b) Budynek główny parterowy przy ul. Mylnej.....	7
c) Mur od strony ul. Mylnej.....	7
d) Budynek oficyny parterowy.....	7
e) Budynek oficyny II kondygnacyjny.....	7
4. Informacje i dane na temat działki i terenu.....	7
5. Projektowane prace związane z termomodernizacją elewacji i dachów budynków.....	7
5.1. Prace rozbiórkowe i przygotowawcze.....	8
5.2. Prace w obrębie więźby dachowej.....	8
5.3. Ocieplenie dachów i elewacji.....	8
5.4. Remont kominów.....	10
5.5. Stolarka okienna.....	10
5.6. Parapety.....	11
5.7. Stolarka drzwiowa zewnętrzna.....	11
5.8. Zadaszenia nad głównymi wejściami do budynku głównego III kondygnacyjnego na elewacji wschodniej (od strony ul. Bramkowej).....	11
5.9. Ławy i stopnie kominiarskie.....	12
5.10. Rynny, kosze rynnowe, obróbki blacharskie.....	12
5.11. Drabiny.....	12
5.12. Schody zewnętrzne.....	12
5.13. Opaski przy budynkach.....	12
6. Instalacje.....	13
6.1. Instalacje elektryczne.....	13
6.2. Instalacje c.o. i cwu.....	13
7. Informacje o wpływie inwestycji na środowisko.....	13
8. Dane dotyczące warunków ochrony p. poż.....	14
UWAGI.....	14

SPIS RYSUNKÓW

INWENTARYZACJA

rys. I.01	Lokalizacja	1:1
rys. I.02	Lokalizacja – układ budynków na działce	1:200
rys. I.03	Inwentaryzacja – rzut dachów	1:150
rys. I.04	Inwentaryzacja – elewacje południowe od ul. Mylnej	1:100
rys. I.05	Inwentaryzacja – elewacja południowa od podwórza	1:100
rys. I.06	Inwentaryzacja – elewacje północne	1:100
rys. I.07	Inwentaryzacja – elewacje zachodnie od podwórza	1:100
rys. I.08	Inwentaryzacja – elewacja wschodnia od ul. Bramkowej	1:100
rys. I.09	Inwentaryzacja – elewacja wschodnia od podwórza	1:100

ARCHITEKTURA PROJEKT

rys. A.01	Lokalizacja - zmiany w terenie	1:200
rys. A.02	Projekt - rzut dachów	1:150
rys. A.03	Projekt – elewacje południowe od ul. Mylnej	1:100
rys. A.04	Projekt – elewacja południowa od podwórza	1:100
rys. A.05	Projekt – elewacje północne	1:100
rys. A.06	Projekt – elewacje zachodnie od podwórza	1:100
rys. A.07	Projekt – elewacja wschodnia od ul. Bramkowej	1:100
rys. A.08	Projekt – elewacja wschodnia od podwórza	1:100
rys. A.09	Zestawienie stolarki okiennej	1:100
rys. A.10	Zestawienie stolarki drzwiowej	1:100

OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNEGO

1. Dane ewidencyjne

- Nazwa inwestycji: TERMOMODERNIZACJA ELEWACJI I DACHÓW BUDYNKÓW
PRZY UL. BRAMKOWEJ 4 W SWARZĘDZU
- Adres: Swarzędz, ul. Bramkowa 4, dz. nr 1013/1, 1013/2, 1014, 1021/2,
- Inwestor: SWARZĘDZKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA
SPOŁECZNEGO Sp. z o. o.
62-020 Swarzędz, ul. Wrzesińska 13
- Projektant: PROJEKT - ARCHITEKTURA Maciej Lesisz
ul. Łozowa 84/9, 61-443 Poznań

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt termomodernizacji elewacji i dachów budynków zlokalizowanych przy ul. Bramkowej 4 w Swarzędzu należących do Swarzędzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

1.2. Podstawa opracowania

- Wizja lokalna
- Inwentaryzacja pomiarowa i fotograficzna budynku w zakresie opracowania
- *Ekspertyza techniczna nośności stropodachów, opracowanie: mgr inż. Łukasz Jaworski, czerwiec 2025*
- Wytyczne Inwestora
- *Audyt energetyczny budynku dla przedsięwzięcia termomodernizacyjnego przewidzianego do realizacji w trybie Ustawy z dnia 21.11.2008, opracowanie Marcin Niedziela – dla budynku głównego przy ul. Bramkowej 4 w Swarzędzu*
- *Audyt energetyczny budynku dla przedsięwzięcia termomodernizacyjnego przewidzianego do realizacji w trybie Ustawy z dnia 21.11.2008, opracowanie Marcin Niedziela – dla budynku oficyn przy ul. Bramkowej 4 w Swarzędzu*
- Obowiązujące przepisy i normy

1.3. Zakres opracowania (zakres robót budowlanych)

Inwestycja obejmuje termomodernizację elewacji i dachów budynku głównego oraz oficyny przy ul. Bramkowej 4 w Swarzędzu (łącznie czterech budynków). Zakres niniejszego opracowania obejmuje część rysunkową i opisową. W ramach planowanych robót przewiduje się:

a) Budynek główny III kondygnacyjny na narożniku ul. Mylnej i Bramkowej

- ocieplenie dachu oraz wykonanie nowego pokrycia dachowego z papy termozgrzewalnej,
- elewacja od strony podwórza: uzupełnienie ubytków w tynku, spękań, ocieplenie ściany styropianem z pasami z wełny, otynkowanie na kolor wg rys. Projekt elewacje,
- elewacje od strony ul. Mylnej i Bramkowej: uzupełnienie ubytków w tynku, spękań, wykonanie nowego tynku ciepłochronnego (w miejscu otynkowanych płaszczyzn), uzupełnienie ubytków w cegle, oczyszczenie cegły, impregnacja
- remont istniejących gzymsów: uzupełnienie ubytków, wykonanie nowych opierzeń,
- naprawy podbitki i krokwi (w miejscu widocznych zawilgoceń i uszkodzeń elementów drewnianych),
- usunięcie zbędnych elementów na ścianach i dachu (kable, anteny),
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w istniejących otworach w murze,
- wymiana istniejącego wylazu dachowego na nowy w istniejącym otworze,
- wymiana parapetów zewnętrznych na nowe,
- montaż daszków szklanych nad głównymi wejściami od ul. Bramkowej,
- wymiana opierzeń i obróbek blacharskich,
- wymiana orynowania,
- remont kominów, montaż czap z nasadami,
- montaż ław, stopni kominiarskich i płotków przeciwśniegowych,
- wymiana na nowe szafek technicznych na elewacjach,
- montaż instalacji odgromowej,
- montaż nowej instalacji TV-SAT-RADIO
- remont opasek przy budynku od strony podwórza.

b) Budynek główny parterowy przy ul. Mylnej

- ocieplenie dachu oraz wykonanie nowego pokrycia dachowego z papy termozgrzewalnej,
- elewacje od strony podwórza: uzupełnienie ubytków w cegle, ocieplenie ściany styropianem, otynkowanie na kolor wg rys. Projekt elewacje,
- elewacja od strony ul. Mylnej: uzupełnienie ubytków w tynku i cegle, wykonanie tynku

ciepłochronnego. Zachowanie elementów ceglanych (gzyms, pilastry, cokół) - uzupełnienie ubytków w cegle, oczyszczenie cegły, impregnacja

- naprawy podbitki i krokwi (w miejscu widocznych zawilgoceń i uszkodzeń elementów drewnianych),
- usunięcie zbędnych elementów na ścianach i dachu (kable, anteny),
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w istniejących otworach w murze,
- wymiana parapetów zewnętrznych na nowe,
- wymiana opierzeń i obróbek blacharskich,
- wymiana orynowania,
- remont kominów, montaż czap z nasadami,
- wymiana na nowe szafek technicznych na elewacjach,
- montaż instalacji odgromowej,
- montaż nowej instalacji TV-SAT-RADIO
- remont opasek przy budynku od strony podwórza.

c) Budynek oficyny parterowy

- ocieplenie dachu oraz wykonanie nowego pokrycia dachowego z papy termozgrzewalnej,
- elewacje od strony podwórza: uzupełnienie ubytków w tynku, ocieplenie ściany styropianem, otynkowanie na kolor wg rys. Projekt elewacje,
- elewacja od strony ul. Mylnej: uzupełnienie ubytków w tynku i cegle, wykonanie tynku ciepłochronnego. Zachowanie elementów ceglanych (gzyms, pilastry, cokół) - uzupełnienie ubytków w cegle, oczyszczenie cegły, impregnacja,
- elewacja od strony sąsiada: uzupełnienie ubytków w cegle i tynku, otynkowanie ściany tynkiem ciepłochronnym,
- naprawy podbitki i krokwi (w miejscu widocznych zawilgoceń i uszkodzeń elementów drewnianych),
- usunięcie zbędnych elementów na ścianach i dachu (kable, anteny),
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w istniejących otworach w murze,
- wymiana parapetów zewnętrznych na nowe,
- wymiana opierzeń i obróbek blacharskich,
- wymiana orynowania,
- remont kominów, montaż czap z nasadami,
- wymiana na nowe szafek technicznych na elewacjach,
- montaż instalacji odgromowej,
- montaż nowej instalacji TV-SAT-RADIO

- remont opasek przy budynku od strony podwórza.

d) Budynek oficyny II kondygnacyjny

- ocieplenie dachu oraz wykonanie nowego pokrycia dachowego z papy termozgrzewalnej,
- elewacje od strony podwórza: uzupełnienie ubytków w tynku, ocieplenie ściany styropianem , otynkowanie na kolor wg rys. Projekt elewacje,
- elewacja od strony sąsiada: uzupełnienie ubytków w cegle i tynku, otynkowanie ściany tynkiem ciepłochronnym,
- naprawy podbitki i krokwi,
- usunięcie zbędnych elementów na ścianach i dachu (kable, anteny),
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w istniejących otworach w murze,
- wymiana parapetów zewnętrznych na nowe,
- wymiana opierzeń i obróbek blacharskich,
- wymiana orynowania,
- remont kominów, montaż czap z nasadami,
- wymiana na nowe szafek technicznych na elewacjach,
- montaż instalacji odgromowej,
- montaż nowej instalacji TV-SAT-RADIO
- remont opasek przy budynku od strony podwórza.

2. Zagospodarowanie terenu

Przedmiotowe budynki zlokalizowane są przy ul. Bramowej 4 w Swarzędzu, na działkach nr 1013/1, 1013/2, 1014, 1021/2. Teren jest ogrodzony – brama wjazdowa od strony ul. Mylnej. Na działkach znajdują się 3 budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budynek gospodarczy będące przedmiotem opracowania a także budynek gospodarczy blaszany, który jest poza zakresem opracowania. Wjazd na działkę znajduje się od strony południowej od ul. Mylnej. Wejście do budynku głównego od strony wschodniej od ul. Bramkowej. Wejście do mieszkań znajdujących się w oficynie od podwórza od. ul. Mylnej. Działki w większości są zabudowane. W ramach zagospodarowania terenu należy wykonać remont istniejących opasek przy budynkach tylko od strony podwórza. Nie przewiduje się prac w obrębie chodników ul. Mylnej i Bramkowej.

3. Przedmiotowe budynki – opis stanu istniejącego

a) Budynek główny III kondygnacyjny na narożniku ul. Mylnej i Bramkowej

Istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny III kondygnacyjny, podpiwniczony, niski (h<12m). Budynek został wybudowany w 1910r w technologii tradycyjnej murowanej, ściany

z cegły gr 38 cm, stropy drewniane, konstrukcja dachu drewniana, pokrycie z papy. Strop nad piwnicą DZ-3. Okna pcv, drzwi zewnętrzne stalowe w złym stanie technicznym. Ogrzewanie budynku poprzez kotły węglowe oraz piece kaflowe – wymagające wymiany na kotły gazowe. Budynek wymaga termomodernizacji ścian zewnętrznych oraz dachu, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, wymiany systemu grzewczego oraz instalacji wody.

b) Budynek główny parterowy przy ul. Mylnej

Istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny parterowy, niepodpiwniczony. Budynek zbudowany również ok 1910 r w technologii tradycyjnej murowanej, ściany z cegły, stropodach drewniany kryty papą. Okna pcv, drzwi zewnętrzne drewniane w złym stanie technicznym. Budynek wymaga termomodernizacji ścian zewnętrznych oraz dachu, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, wymiany systemu grzewczego oraz instalacji wody.

c) Mur od strony ul. Mylnej

Istniejący mur tynkowany z pilastrami z cegły z widocznymi ubytkami w tynku i cegle. Cokół muru nierówny, betonowo- kamienny, mur wymagający remontu.

d) Budynek oficyny parterowy

Istniejący budynek gospodarczy parterowy, niepodpiwniczony. Budynek zbudowany w 1910r w technologii tradycyjnej murowanej, ściany z cegły, stropodach drewniany kryty papą. Okna pcv, drzwi zewnętrzne drewniane. Budynek wymaga termomodernizacji ścian zewnętrznych oraz dachu, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, wymiany systemu grzewczego oraz instalacji wody.

e) Budynek oficyny II kondygnacyjny

Istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny II kondygnacyjny, niepodpiwniczony. Budynek zbudowany w 1910r w technologii tradycyjnej murowanej, ściany z cegły, stropodach drewniany kryty papą. Okna pcv, drzwi zewnętrzne drewniane w złym stanie technicznym. Budynek wymaga termomodernizacji ścian zewnętrznych oraz dachu, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, wymiany systemu grzewczego oraz instalacji wody.

4. Informacje i dane na temat działki i terenu

Teren inwestycji znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu Miasta Swarzędza, wpisanego do rejestru zabytków – Decyzja nr 2255/A z 1992-11-24 oraz budynki znajdują się w Gminnej Ewidencji Zabytków.

5. Projektowane prace związane z termomodernizacją elewacji i dachów budynków

UWAGA!

Poniższy opis projektowanych robót należy rozpatrywać łącznie z częścią rysunkową. Wszelkie roboty wykończeniowe należy wykonywać wg wytycznych i zaleceń producenta, wyłącznie przy użyciu materiałów posiadających atesty i certyfikaty dopuszczające do

stosowania w budownictwie.

Prace należy wykonywać pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia.

Należy zastosować system izolacji cieplnej ścian zewnętrznych ETICS sklasyfikowany jako nierozprzestrzeniający ognia (NRO) składający się z zestawu wyrobów: odpowiedniego rodzaju płyt termoizolacyjnych, zaprawy do ich przyklejenia, siatki z włókna szklanego, zaprawy do jej zatopienia, wypraw tynkarskich itp. **potwierdzonych certyfikatem.**

5.1. Prace rozbiórkowe i przygotowawcze

Przed wykonaniem ocieplenia dachu i elewacji należy zdemontować istniejące obróbki blacharskie, rynny, rury spustowe, anteny, okablowanie. Przed wykonaniem izolacji termicznej dachów sprawdzenie stanu istniejącej konstrukcji drewnianej i podbitki dachów, wykonanie niezbędnych napraw, sprawdzenie szczelności istniejącego pokrycia a w razie konieczności wykonanie niezbędnych napraw.

5.2. Prace w obrębie więźby dachowej

Dla dostępnych powierzchni elementów konstrukcji drewnianej, należy wykonać impregnację przeciw korozji biologicznej odpowiednio dobranymi preparatami grzybobójczymi i insektobójczymi oraz zabezpieczyć elementy drewniane konstrukcji i pokrycia dachu do parametru NRO (nierozprzestrzeniającego ognia).

Niedozwolony jest samowolny demontaż jakichkolwiek istniejących elementów konstrukcji drewnianej lub ich części. W przypadku złego stanu konstrukcji należy skontaktować się z inwestorem i projektantem.

5.3. Ocieplenie dachów i elewacji

Należy wykonać ocieplenie dachów wszystkich budynków poprzez zastosowanie warstwy izolacji termicznej od góry dachów.

a) Budynek główny III kondygnacyjny

– ocieplenie dachu styropianem gr 20cm, $\lambda=0,033$ W/mK. W pasie szer 2m przy budynku sąsiednim ocieplenie z dwóch warstw wełny gr 25cm, $\lambda=0,036$ W/mK..np. Wełna roofrock 30E - gr 10cm oraz wełna hardrock max- gr 15cm. W miejscu różnicy wysokości termoizolacji zastosowanie klinów. Nowe pokrycie z 2 warstw papy termozgrzewalnej NRO.

- ocieplenie ściany zewnętrznej od strony podwórza styropianem gr 15cm, $\lambda=0,033$ W/mK. W pasie szer 2m od strony budynku sąsiedniego ocieplenie z wełny gr 15cm, $\lambda=0,035$ W/mK. Wykończenie tynkiem silikonowym malowanym farbą silikonową lub tynkiem silikonowym barwionym w masie.

- ocieplenie ścian zewnętrznych w granicy działki od strony ul. Bramkowej i Mylnej: ze względu na charakter architektoniczny budynku oraz lokalizację w strefie konserwatorskiej projektuje się jedynie wykonanie nowych tynków ciepłochronnych. Nie przewiduje się izolacji termicznej ze styropianu. W miejscach elewacji z cegły projektuje się oczyszczenie cegły, uzupełnienie ubytków i impregnację. Prace elewacyjne wykonać ściśle wg zakresu opisanego w części rysunkowej projektu.

b) Budynek główny parterowy

- ocieplenie dachu wełną. Ze względu na lokalizację w sąsiedztwie budynków wyższych ocieplenie dachu budynku z dwóch warstw wełny gr 25cm, $\lambda=0,036$ W/mK..np. Wełna roofrock 30E - gr 10cm oraz wełna hardrock max- gr 15cm. Nowe pokrycie z 2 warstw papy termozgrzewalnej NRO.

- ocieplenie ściany zewnętrznej w granicy działki od strony ul. Mylnej – projektuje się otynkowanie istniejącej ściany tynkiem ciepłochronnym z zachowaniem istniejącego ceglanego cokołu i gzymsu. Nie przewiduje się wykonywania izolacji ze styropianu ze względu na strefę konserwatorską oraz lokalizację budynku w granicy. Elementy ceglane należy wyremontować, uzupełnić ubytki, oczyścić oraz zaimpregnować. Prace elewacyjne wykonać ściśle wg zakresu opisanego w części rysunkowej projektu.

- ocieplenie ściany zewnętrznej od strony podwórza – projektuje się ocieplenie elewacji północnej i zachodniej styropianem gr 15 cm, $\lambda=0,033$ W/mK, otynkowanie.

c) Budynek oficyny parterowy

- ocieplenie dachu wełną. Ze względu na lokalizację w sąsiedztwie budynków wyższych oraz na granicy sąsiedniej zabudowy ocieplenie dachu budynku z dwóch warstw wełny gr 25cm, $\lambda=0,036$ W/mK..np. Wełna roofrock 30E - gr 10cm oraz wełna hardrock max- gr 15cm. Nowe pokrycie z 2 warstw papy termozgrzewalnej NRO.

- ocieplenie ściany zewnętrznej w granicy działki przy ul. Mylnej - projektuje się jedynie otynkowanie istniejącej ściany tynkiem ciepłochronnym z zachowaniem istniejącego ceglanego cokołu, pilastrów i gzymsu. Elementy ceglane należy wyremontować, uzupełnić ubytki, oczyścić oraz zaimpregnować. Prace elewacyjne wykonać ściśle wg zakresu opisanego w części rysunkowej projektu.

- ocieplenie ściany zewnętrznej elewacji wschodniej od strony podwórza - projektuje się ocieplenie elewacji styropianem gr 15 cm, $\lambda=0,033$ W/mK, otynkowanie.

- ocieplenie ściany zewnętrznej w granicy działki od strony sąsiada – projektuje się tynk ciepłochronny.

d) Budynek oficyny II kondygnacyjny

- ocieplenie dachu styropianem gr 20cm, $\lambda=0,033$ W/mK.. W pasie szer 2m przy budynku sąsiednim ocieplenie z dwóch warstw wełny gr 25cm, $\lambda=0,036$ W/mK..np. Wełna roofrock 30E - gr 10cm oraz wełna hardrock max- gr 15cm. Nowe pokrycie z 2 warstw papy termozgrzewalnej NRO.
- ocieplenie ściany zewnętrznej elewacji południowej i wschodniej od strony podwórza styropianem gr 15 cm, $\lambda=0,033$ W/mK, otynkowanie. W pasie szer 2m od strony budynku sąsiedniego ocieplenie z wełny gr 15cm, $\lambda=0,035$ W/mK.
- ocieplenie ściany zewnętrznej w granicy działki - projektuje się tynk ciepłochronny.

5.4. Remont kominów

Istniejące murowane przewody kominowe na dachach należy wyremontować poprzez oczyszczenie ścian, usunięcie luźnych i odspojonych tynków, uzupełnienie ubytków, otynkowanie. Nowe opierzenia należy wykonać z blachy ocynkowanej.

Należy zamontować nowe czapy kominowe z blachy ocynkowanej, wykonane na wymiar, z właściwymi nasadami wentylacyjnymi.

W miejscach styku kominów z połacią dachu projektuje się wykonanie wyprofilowanych kołnierzy uszczelniających z blachy ocynkowanej/ papy w kolorze pokrycia.

Należy wymienić istniejące wywiewki wentylacyjne i spalinowe na nowe systemowe.

Uwaga! Przed rozpoczęciem prac należy zabezpieczyć przewody wentylacyjne przed zasypaniem gruzem i innymi zanieczyszczeniami; pokrycie wokół kominów należy ochronić przed przypadkowym przecięciem i zniszczeniem.

5.5. Stolarka okienna

W ramach prac termomodernizacji należy wymienić wszystkie okna w budynku, zachowując dotychczasowe wymiary otworów w murze. Przed przystąpieniem do zamówienia stolarki należy każdorazowo dokonać weryfikacji wymiarów bezpośrednio na budowie (wymiały okien, kierunki otwierania skrzydeł, wysokości montażu oraz usytuowanie parapetów).

Nowe okna powinny być wykonane w systemie PCV, w kolorze białym, z szybami zespolonymi o podwyższonej odporności (szklenie bezpieczne), ze szprosami lub bez zgodnie z zestawieniem stolarki. Współczynnik przenikania ciepła dla nowych okien $U=0,9$ W/m²K. Wszystkie okna należy wyposażyć w nawiewniki, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi wentylacji pomieszczeń.

Zestawienie stolarki okiennej zgodnie z częścią rysunkową.

5.6. Parapety

W ramach prac związanych z wymianą stolarki okiennej należy również zdemontować blaszane parapety zewnętrzne i wykonać nowe z blachy ocynkowanej. Parapety należy wykonać z odpowiednim spadkiem umożliwiającym swobodny odpływ wody opadowej.

5.7. Stolarka drzwiowa zewnętrzna

W ramach inwestycji należy wymienić wszystkie drzwi wejściowe do budynków, zachowując istniejące wymiary w murze.

Nowe drzwi zewnętrzne powinny spełniać następujące wymagania:

- Współczynnik przenikania ciepła: $U=1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$,
- Konstrukcja: drewniana/ stalowa zgodnie z zestawieniem stolarki
- Wypełnienie: panel termoizolacyjny,
- Wyposażone - dwa niezależne zamki trzypunktowe, trzy regulowane zawiasy, bolce przeciwwyważeniowe, uszczelki w ościeżnicy oraz proggu, zestaw okuć i wkładek w systemie 1 klucza.

Ostateczny wzór skrzydeł drzwiowych zostanie ustalony na etapie realizacji inwestycji w porozumieniu z inwestorem oraz projektantem. Zestawienie stolarki drzwiowej zgodnie z częścią rysunkową.

5.8. Zadaszenia nad głównymi wejściami do budynku głównego III kondygnacyjnego na elewacji wschodniej (od strony ul. Bramkowej)

Projektuje się montaż 2 nowych zadaszeń nad wejściami do budynku. Zadaszenia szklane systemowe na wspornikach. Wymiary zadaszeń 150x100cm i 220x100cm. Wsporniki stalowe w kolorze grafitowym lub stal nierdzewna. Zadaszenie montowane na kotwy. Zadaszenie przeznaczone do montażu do budynków ocieplonych (długość kotew montażowych). Montaż zadaszenia wg wytycznych producenta. Na etapie realizacji projektu, na wybrane zadaszenie należy uzyskać akceptację Inwestora i projektanta.



Ilustracja 1: Zdjęcia poglądowe zadaszenia. źródło z dnia 11.07.2025: <https://qubaglass.pl/pl/p/Daszek-szklany-na-wspornikach-podporach-BODO-typ.1-200x120-cm-/1738>

5.9. Ławy i stopnie kominiarskie

Na dachach należy zamontować akcesoria dachowe umożliwiające bezpieczne poruszanie się po połąci dachu - stopnie i ławy kominiarskie. System komunikacji dachowej musi być zamontowany w sposób umożliwiający dostęp do urządzeń kominowych. Przewidziano montaż elementów systemowych, z blachy stalowej malowanej proszkowo w kolorze pokrycia dachowego. Sposób montażu – systemowy, dostosowany do typu pokrycia dachowego, wykonać zgodnie z zaleceniami producenta oraz rysunkiem Projekt- Rzut dachów.

5.10. Rynny, kosze rynnowe, obróbki blacharskie

Rynny, kosze rynnowe i rury spustowe należy wymienić na nowe z blachy tytan-cynk o średnicy takiej jak istniejące.

Wszystkie opierzenia należy wymienić na nowe z blachy ocynkowanej. Każde przejście przez połąć dachu musi być w należyty sposób zaizolowane, zgodnie z zasadami sztuki budowlanej.

Montowanie nowego systemu orynnowania należy wykonać po ociepleniu dachów i wykonaniu ich obróbek blacharskich.

5.11. Drabiny

Projektuje się montaż drabiny zewnętrznej na ścianie budynku oficyny, drabina prowadząca z dachu budynku niższego na wyższy. Projektuje się montaż drabiny na ścianie bocznej budynku głównego parterowego. Zakłada się, że będzie to drabina wolnostojąca dostawiana do budynków w razie potrzeby prac konserwatorskich na dachach. Dostęp na dach budynku głównego III kondygnacyjnego odbywa się istniejącym wyłazem dachowym z poddasza. Projektowane drabiny powinny spełniać wymagania zgodnie z par. 101 Warunków Technicznych.

5.12. Schody zewnętrzne

Projektuje się naprawę istniejących schodów zewnętrznych do mieszkań w budynku II kondygnacyjnym oficyny. Istniejące stalowe schody należy wyremontować, zabezpieczyć przed korozją i pomalować na kolor grafitowy. Wykonać nową balustradę przy schodach zgodnie z wytycznymi warunków technicznych. Minimalna wysokość balustrady mierzona do wierzchu poręczy 1,10m, maksymalny prześwit pomiędzy elementami wypełnienia balustrady 12 cm, poręcze przy schodach przed ich początkiem i za końcem należy przedłużyć o 30cm oraz zakończyć w sposób zapewniający bezpieczne użytkowanie.

5.13. Opaski przy budynkach

Projektuje się remont istniejących opasek przy budynkach tylko od strony podwórza. Opaski wykonać z kostki brukowej w kolorze jasny popiel. Nie przewiduje się prac w obrębie

chodników ul. Mylnej i Bramkowej.

6. Instalacje

6.1. Instalacje elektryczne

- **Montaż systemu domofonowego**

Przy głównych wejściach do budynków należy zainstalować nowe zestawy domofonowe z funkcją otwierania drzwi za pomocą elektrorygla. Urządzenia należy zamontować zgodnie z zaleceniami producenta oraz obowiązującymi przepisami. Projekt systemu domofonowego poza zakresem projektu – zostanie zlecony osobno przez Inwestora.

- **Instalacja elektryczna**

W zakresie projektu jest przebudowa istniejących instalacji elektrycznych zasilania mieszkań lokatorskich posesji i budowa oświetlenia zewnętrznego i wewnętrznego klatki schodowej budynku głównego.

Nad drzwiami wejściowymi do budynków należy zdemontować istniejące oprawy oświetleniowe i zamontować nowe – energooszczędne, przystosowane do warunków zewnętrznych. Prace wykonać ściśle wg projektu wykonawczego instalacji elektrycznych.

- **Instalacja TV-SAT-RADIO**

Na dachach budynków należy zamontować anteny zbiorcze do odbioru sygnałów telewizyjnych (TV), satelitarnych (SAT) oraz radiowych (FM). Instalację należy rozprowadzić do każdego lokalu mieszkalnego, zapewniając pełną funkcjonalność w zakresie odbioru sygnału. Projekt instalacji tv-sat-radio poza zakresem projektu – zostanie zlecony osobno przez Inwestora.

- **Instalacja odgromowa**

Po zakończeniu prac termomodernizacji związanych z dachem należy wykonać nową instalację odgromową budynków zgodnie z załączonym do dokumentacji projektem. Prace należy zrealizować zgodnie z obowiązującymi normami oraz dokumentacją branżową. Projekt instalacji odgromowej wg projektu wykonawczego instalacji elektrycznych.

Uwaga! Należy zweryfikować konieczność wykonania nowej instalacji uziemiającej.

6.2. Instalacje c.o. i cwu

Według audytu energetycznego dla budynków należy wymienić instalację c.o. obejmującą wymianę kotłów węglowych i piecy kaflowych na kotły gazowe oraz zmodernizować instalację cwu. Temat wymiany i wykonania poza zakresem tego opracowania – zostanie zlecony osobno przez Inwestora.

7. Informacje o wpływie inwestycji na środowisko

Przedmiotowa inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji

o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowiskowo oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

8. Dane dotyczące warunków ochrony p. poż

Zakres opracowania projektu – termomodernizacja elewacji i dachów budynków nie zmienia istniejących warunków ochrony przeciwpożarowej dla budynków. W projekcie termomodernizacji zaprojektowano materiały posiadają wszelkie atesty i certyfikaty dopuszczające je do montażu na przedmiotowym budynku w zakresie wymagań ochrony przeciwpożarowej, system docieplający nie rozprzestrzeniający ognia.

Wszystkie elementy budynku należy wykonać z materiałów nierozprzestrzeniających ognia (NRO) posiadających odpowiednie certyfikaty.

Ze względu na lokalizację budynków przy granicy oraz w sąsiedztwie budynków wyższych ze ścianami posiadającymi okna wychodzące na dach niższego budynku projektuje się ocieplenie części dachów z wełny oraz pasy szer 2m z wełny. Ze względu na lokalizację budynków przy granicy projektuje się na elewacjach pasy z wełny EI60 o szerokości min 2m oraz okna EI30.

Uwagi dodatkowe:

- Zakres projektu nie obejmował analizy budynku pod kątem zgodności z aktualnymi przepisami techniczno - budowlanymi oraz wymaganiami przeciwpożarowymi.
- Zakres projektu obejmuje wymianę istniejącej stolarki w istniejących otworach w murze.
- Dokumentacja projektowa zawiera rozwiązania, które nie wymagają pozwolenia na budowę zgodnie z wytycznymi Inwestora.

UWAGI

- **Projekt dotyczy budynków istniejących. Wszystkie wymiary podane na rysunku należy bezwzględnie każdorazowo przed rozpoczęciem prac sprawdzić na miejscu budowy i w wypadku różnic lub zmian wynikających z wymogów technologii dostawcy skontaktować się z projektantami.**
- **Nieodłącznym i częstym zjawiskiem przy pracach w budynkach istniejących, jest pojawienie się na etapie realizacji problemów lub zadań, które nie mogły zostać przewidziane na etapie przygotowania projektu, ze względu na techniczny brak możliwości dokonania odkrywek / pomiarów we wszystkich miejscach. W razie wystąpienia powyższej sytuacji, należy rozpatrzyć zadanie i podjąć decyzję dalszego postępowania wspólnie z inwestorem i projektantem. Może wystąpić konieczność zastosowania innych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych niż przyjęte w projekcie. W takich wypadkach po uzgodnieniu z inwestorem**

i projektantem, należy takie rozwiązania wprowadzić.

- Roboty budowlane i montażowe muszą być prowadzone zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, wymaganiami bezpieczeństwa i higieny pracy, polskimi normami i przepisami.
- Przed przystąpieniem do wykonania robót budowlanych należy sprawdzić na miejscu wymiary istniejące istotne z punktu widzenia prowadzonych robót i w przypadku stwierdzenia niezgodności z projektem zawiadomić projektanta w celu wprowadzenia odpowiednich korekt.
- Wszelkie elementy ruchome, w szczególności rynny, rury spustowe, balustrady, elementy daszków, zwieńczenie murków itd. należy zamawiać i wykonać/montować na podstawie zweryfikowanych obmiarów rzeczywistych wykonanych na obiekcie.
- Uwagi i opisy zamieszczone z części rysunkowej stanowią integralną część projektu. Wszystkie rozwiązania techniczne, związane z określoną technologią należy wykonać dokładnie wg wytycznych i zaleceń producenta.
- Zastosowane w projekcie materiały, rozwiązania techniczne i urządzenia muszą spełniać normy bezpieczeństwa ppoż i BHP (posiadać odpowiednie atesty i aprobaty).
- Wszelkie zastrzeżone nazwy i znaki towarowe należą do ich prawnych właścicieli i zostały wykorzystane wyłącznie w celach informacyjnych.
- Wszystkie materiały stosowane do remontu budynku muszą posiadać atesty i certyfikaty dopuszczające do stosowania w budownictwie, a prace wykonywane pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia.
- Wszelkie wątpliwości powstałe podczas zapoznawania się z dokumentacją, jak i w czasie realizacji należy wyjaśnić z autorami projektu.
- Zaproponowane w niniejszym opracowaniu materiały i ich producenci podani zostali jako przykładowi, więc dopuszcza się zastosowanie innych materiałów, lecz o równoważnych parametrach. Stosowane do robót materiały powinny posiadać atesty lub dopuszczenia do stosowania w zabytkach i odpowiadać obowiązującym normom.
- Nieodłącznym i częstym zjawiskiem przy przebudowie budynku istniejącego, w trakcie przeprowadzanych prac, jest występowanie problemów i zadań nie zawartych w projekcie budowlanym, należy je wówczas rozpatrzyć i podjąć decyzję dalszego postępowania wspólnie z nadzorem autorskim.

Opracowanie:
mgr inż. arch. Maciej Lesisz
nr upr.: WP-OIA/OKK/UpB/36/2011
do projektowania w specjalności architektonicznej

ZDJĘCIA Z OBIEKTU (z zasobów autora projektu)

Budynek główny III kondygnacyjny narożnik ul. Mylnej i Bramkowej





Budynek główny III kondygnacyjny widok od strony podwórza



Budynek główny parterowy od. ul. Mylnej



Budynek główny parterowy od podwórza



Budynek oficyny parterowy od ul. Mylnej



Budynek oficyny parterowy od podwórza



Budynek oficyny II kondygnacyjny od podwórza

