



# ROZDZIAŁ 1

## BIURO PROJEKTÓW BUDOWNICTWA KOMUNALNEGO sp. z o.o.

20-218 LUBLIN ul. Hutnicza 7

NIP 712-015-55-07

rok założenia firmy 1953

Kapitał zakładowy: 50.000,00 PLN.

tel. (0-81) 746-54-73, 746-19-81, 746-51-27

fax. (0-81) 746-19-42

Sąd Rejonowy,  
XI Wydział Gospodarczy w Lublinie  
Numer KRS 0000044232

NUMER ZLECENIA: 1314

RODZAJ OPRACOWANIA: **Projekt budowlany i wykonawczy**

OBIEKT: **Remont budynku mieszkalnego  
przy ulicy Probstwo 3 w Lublinie**

**/działka nr 53/2, j.ewid. 066301\_1-Lublin, Obr. 7-Czwartek, ark. 3/**

opracowany w ramach projektu „Rewitalizacji obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza w Lublinie poprzez ożywienie gospodarczego obszaru za pomocą zintegrowanej poprawy zarządzania zasobem komunalnym, działań społecznych i poprawy stanu zabudowy zabytkowej – uzupełnienie Programu Rewitalizacji Lublina dla wskazanego obszaru”, współfinansowany z Funduszu Spójności i budżetu państwa w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020.

KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO XIII

BRANŻA: **architektura**

INWESTOR: **Gmina Lublin,  
Plac Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin**

| autorzy opracowania  | specjalność  | nr uprawnień   | podpis |
|--|--------------|----------------|--------|
| PROJEKTANT:<br>mgr inż. arch.<br><b>Jadwiga Jamiołkowska</b> | architektura | 256/66         |        |
| SPRAWDZAJĄCY:<br>mgr inż. arch.<br><b>Marcin Tatar</b>       | architektura | 122/LBOKK/2014 |        |

Lublin, marzec 2018 rok

## **Zawartość opracowania**

### **I. Część opisowa.**

|  |           |
|--|-----------|
| 1. Oświadczenie projektanta i sprawdzającego       | str.3     |
| 2. Uprawnienia i przynależność do Izb projektowych | str.4-7   |
| 3. Opis techniczny                                 | str.8-17  |
| 4. Bioz  | str.18-21 |
| 5. Załączniki stanowiące podstawę opracowania.     | str.22-37 |

### **II. Część rysunkowa.**

|         |                                  |             |         |
|---------|----------------------------------|-------------|---------|
| Rys. 1. | Sytuacja                         | skala 1:500 | str. 38 |
| Rys. 2. | Rzut parteru                     | skala 1:100 | str. 39 |
| Rys. 3. | Rzut 1 piętra                    | skala 1:100 | str. 40 |
| Rys. 4. | Rzut poddasza                    | skala 1:100 | str. 41 |
| Rys. 5. | Rzut dachu                       | skala 1:100 | str. 42 |
| Rys. 6. | Przekrój A-A, elewacja wschodnia | skala 1:100 | str. 43 |
| Rys. 7. | Elewacje                         | skala 1:100 | str. 44 |
| Rys. 8. | Zestawienie okien i drzwi        | skala 1:100 | str. 45 |

## **Opis techniczny**

### **I. PODSTAWA OPRACOWANIA.**

- 1.1. Zlecenie Inwestora.
- 1.2. Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z dnia 22 stycznia 2018 r wydany przez Prezydenta Miasta Lublin.
- 1.3. Pismo Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 26 stycznia 2018 r.
- 1.4. Wytyczne do projektów budowlanych dostarczone przez Inwestora.
- 1.5. Inwentaryzacja przewodów kominowych wykonana prze Kierownika Zakładu Kominiarskiego Piotra Szacmajera w czerwcu 2017 r.
- 1.6. Decyzje Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie zezwalające na umieszczenie docieplenia na elewacji budynku i na lokalizację schodów zewnętrznych w pasie drogi gminnej nr 106575L – ul. Probstwo.
- 1.7. Uzgodnienia robocze z Inwestorem i Użytkownikiem oraz Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.
- 1.8. Mapa do celów projektowych w skali 1:500.
- 1.9. Projekty i uzgodnienia branżowe.

### **2. Przedmiot inwestycji i zakres opracowania dokumentacji.**

Przedmiotem inwestycji jest remont kapitalny kamienicy przy ul. Probstwo 3 w Lublinie, w zakresie opisanym w wytycznych dostarczonych przez Inwestora:

- remont elewacji z dociepleniem przegród zewnętrznych, remontem gzymsów, wymianą stolarki okiennej i drzwiowej,
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych i murów przyziemia,
- likwidacji zawilgocenia i zagrzybienia lokali z naprawą pęknięć ścian i sufitów,
- remont schodów betonowych,
- remont klatki schodowej – odgrzybianie, wymiana tynków, malowanie,
- remont dachu wraz z kominami i obróbkami blacharskimi,
- remont (wymiana) instalacji wod.-kan. i elektrycznej,
- zmiana sposobu ogrzewania z pieców i kuchni węglowych na ogrzewanie gazowe.

**W zakresie niniejszego opracowania jest projekt wykonawczy remontu kapitalnego kamienicy we wskazanym powyżej zakresie.**

#### **2.1. Charakterystyka i istniejący stan użytkowania obiektu.**

Działka nr 53/2 położona jest w Lublinie przy ul. Probstwo. Zabudowę działki stanowi; kamienica frontowa w pierzei ul. Probstwo oraz inne budynki gospodarcze przy granicy zachodniej i północnej. Teren działki pofałdowany o deniwelacji do 5,0 m.

**Kamienica** – dwukondygnacyjna + poddasze częściowo użytkowe. Całość nie podpiwniczona. Na parterze znajdują się lokale mieszkalne, 1 lokal usługowy dostępny od strony ulicy i komórki lokatorskie, na piętrze lokale mieszkalne, na części poddasza dwa lokale mieszkalne w pozostałej części strych.

Ściany murowane z cegły pełnej ceramicznej.

Stropy ognioodporne.

Klatka schodowa o konstrukcji ognioodpornej typu Kleina na belkach stalowych, między piętrem a poddaszem drewniane schody policzkowe, drabiniaste.

Więźba dachowa drewniana.

Przekrycie dachu papą na deskowaniu.

Budynek wyposażony jest w instalację: wody, kanalizacji, elektryczną.

**Dane liczbowe budynku:**

- Wysokość budynku – max. 10,5 m
- Ilość kondygnacji nadziemnych – 2 + poddasze,
- Ilość kondygnacji podziemnych – 0
- Powierzchnia zabudowy – 310,4 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia użytkowa – 400,00 m<sup>2</sup>
- Kubatura – 2283,10 m<sup>3</sup>

**3. Projektowane zagospodarowanie terenu.**

Projektowana inwestycja nie wprowadza zmian w istniejącym zagospodarowaniu terenu działki.

Obiekt będący przedmiotem opracowania ma zapewnione utwardzone dojście i dojazd do dróg publicznych.

Dla użytkowników budynku kontener na odpadki stałe znajduje się w granicach posesji.

Zaopatrzenie w media:

- woda - istniejącym przyłączem wodociągowym z sieci miejskiej w ul. Probstwo,
- kanalizacja sanitarno – istniejącym przyłączem do sieci miejskiej w ul. Probstwo,
- centralne ogrzewanie i ciepła woda – z projektowanych pieców dwufunkcyjnych gazowych w poszczególnych lokalach,
- gaz – projektowanym przyłączem z sieci gazowej w ul. Probstwo,
- energia elektryczna – z istniejącego złącza kablowego na ścianie zewnętrznej budynku zasilanego z sieci miejskiej w ul. Probstwo,
- odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe.

**4. Ochrona konserwatorska**

- Kamienica znajduje się w zabudowie pierzejowej ul. Probstwo, sąsiaduje od wschodu z kamienicą przy ul. Lubartowskiej 26, a od strony zachodniej znajduje się niezabudowany teren działki.

- Kamienica przy ul. Probstwo 3 datowana jest na początek XX w.

Kamienica ujęta została w projekcie „Modelowej Rewitalizacji Lublina” prowadzonym przez Gminę Lublin. Zgodnie z przepisami Uchwały nr 180/VII/2015, z dnia 21 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, w której ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 2MU,U (na którym znajdują się wymienione budynki) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej. Powyższe budynki objęte są ochroną konserwatorską i obowiązuje dla nich: nakaz zachowania cech historycznych, w tym: gabarytów, geometrii dachu, proporcji, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, stolarki okiennej i drzwiowej, elementów wykończenia elewacji oraz detali architektonicznych.

Biorąc pod uwagę wartości historyczne, zabytkowe i artystyczne obiektów Miejski Konserwator Zabytków przedstawił zalecenia odnośnie możliwości wykonania docieplenia ścian zewnętrznych wskazując na konieczność zachowania bez zmian elewacji które posiadają zachowany detal architektoniczny. Dopuszczono termomodernizację fragmentarycznie tam gdzie nie ma zachowanych podziałów architektonicznych i zdobień oraz wymianę stolarki pod warunkiem bezwzględnego powtórzenia jej podziałów kompozycyjnych.

## 5. Strefa oddziaływania

Strefa oddziaływania planowanej inwestycji ogranicza się do działki nr 53/2, 54 oraz działki nr 30/4 w zakresie realizacji przyłączy, docieplenia i remontu schodów zewnętrznych.

## 6. Wpływ obiektu na środowisko, charakterystyka energetyczna

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397), przedmiotowa inwestycja w zakresie objętym niniejszym opracowaniem, nie jest kwalifikowana jako źródło istotnych zagrożeń dla środowiska.

Realizacja inwestycji wiąże się z powstawaniem odpadów budowlanych. Do Wykonawcy należy właściwa organizacja i zabezpieczenie placu budowy oraz gospodarka odpadami.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcie nie będzie źródłem powstawania szkodliwych odpadów i emisji zanieczyszczeń. Tego typu inwestycja, w zakresie objętym niniejszym opracowaniem, nie powoduje emisji hałasu, wibracji i promieniowania jonizującego czy elektromagnetycznego, nie powoduje ujemnego wpływu na środowisko przyrodnicze.

Nie przewiduje się negatywnych efektów realizacji powyższej inwestycji, jedynie podczas budowy mogą wystąpić uciążliwości dla pracowników, związane z zapyleniem i hałasem maszyn budowlanych. Czynniki te będą stanowiły uciążliwość o niewielkim natężeniu i mogą być zminimalizowane przez stosowanie maszyn sprawnych technicznie i maksymalne skrócenie harmonogramu prac.

Zgodnie z Ustawą Prawo budowlane z 7 lipca 1994 r, z późniejszymi zmianami, art. 5 pkt.7 dla budynków podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków nie jest wymagane opracowanie charakterystyki energetycznej.

## 4. Niepełnosprawni.

Uwarunkowania lokalizacyjne umożliwiają dostępność parteru budynku dla osób niepełnosprawnych poprzez wejście boczne.

W budynku brak możliwości zastosowania technicznych rozwiązań udostępnienia poszczególnych kondygnacji dla osób niepełnosprawnych ruchowo ze względu na układ funkcjonalny i konstrukcyjny obiektu, ograniczenia przestrzenne (wąska klatka schodowa) i konieczność zachowania wartości zabytkowych.

## III. DANE SZCZEGÓŁOWE.

W ramach projektu remontu kapitalnego kamienicy pozostawia się bez zmian istniejący układ funkcjonalny z lokalami mieszkalnymi na parterze i 1 piętrze oraz pomieszczeniem dozorca na parterze dostępnym od strony ul. Probstwo. Wyłącza się z użytkowania lokale mieszkalne na poddaszu, ze względu na niezgodność z obowiązującymi przepisami w zakresie wymagań dla pomieszczeń mieszkalnych ( wysokość pomieszczeń, wysokość drzwi) i brak możliwości przeprojektowania przy ograniczeniu istniejącą kubaturą poddasza.

Zestawienie powierzchni:

| Nr     | Nazwa pomieszczenia | Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> ) |         |          |
|--------|---------------------|---|---------|----------|
|        |                     | podst.                                  | pomocn. | komunik. |
| parter |                     |   |         |          |
| KP1    | Klatka schodowa     |   |         | 18,15    |

|          |                       |        |        |       |
|----------|-----------------------|--------|--------|-------|
| KP2      | korytarz              |        |        | 12,15 |
| 3        | komórki               |        | 3,21   |       |
| 4        | komórka               |        | 1,0    |       |
| 4.1      | komórki               |        | 2,45   |       |
| 4.2      | pom. dozorczy         |        | 13,71  |       |
| M1.1     | kuchnia               |        | 4,50   |       |
| 1.2      | łazienka              |        | 2,16   |       |
| 1.3      | pokój                 | 12,50  |        |       |
| M2.1     | kuchnia               |        | 2,82   |       |
| 2.2      | łazienka              |        | 2,09   |       |
| 2.3      | pokój                 | 11,64  |        |       |
| M2A.1    | kuchnia               |        | 10,60  |       |
| 2A.2     | łazienka              |        | 2,04   |       |
| 2A.3     | pokój                 | 10,24  |        |       |
| M3.1     | kuchnia               |        | 12,68  |       |
| 3.2      | łazienka              |        | 3,21   |       |
| 3.3      | pokój                 | 20,08  |        |       |
| 1piętro  |                       |        |        |       |
| K1       | klatka schodowa       |        |        | 14,36 |
| M4.1     | kuchnia               |        | 7,30   |       |
| 4.2      | łazienka              |        | 2,38   |       |
| 4.3      | pokój                 | 11,20  |        |       |
| 4.4      | pokój                 | 14,12  |        |       |
| 4.5      | pokój                 | 9,80   |        |       |
| M5.1     | kuchnia               |        | 6,07   |       |
| 5.2      | łazienka              |        | 2,11   |       |
| 5.3      | pokój                 | 22,07  |        |       |
| M6.1     | przedpokój            |        | 6,86   |       |
| 6.2      | łazienka              |        | 2,00   |       |
| 6.3      | kuchnia               |        | 14,28  |       |
| 6.4      | pokój                 | 8,77   |        |       |
| 6.5      | pokój                 | 8,42   |        |       |
| M7.1     | kuchnia               |        | 13,78  |       |
| 7.2      | łazienka              |        | 1,87   |       |
| 7.3      | pokój                 | 21,72  |        |       |
| poddasze |                       |        |        |       |
| K2       | klatka schodowa       |        |        | 17,70 |
| 5        | strych                |        | 32,95  |       |
| 6        | strych                |        | 39,65  |       |
|          | razem                 | 150,56 | 189,72 | 59,61 |
|          | POWIERZCHNIA UŻYTKOWA |        | 400,0  |       |

## 10. Projektowane rozwiązania budowlane.

### 10.1 Roboty rozbiórkowe

Elementy budynku przeznaczone do rozbiórki:

- ścianki działowe w złym stanie technicznym, przewidziane do odtworzenia,

- rozbiórka podłóg (posadzek) i podłoży do poziomu konstrukcji stropów ogniotrwałych w pomieszczeniach i klatce schodowej, za wyjątkiem lokalu mieszkalnego nr. 4, do głębokości ok. 50 cm w pozostałych lokalach mieszkalnych na parterze,
- rozbiórka pieców kaflowych i kuchni węglowych,
- skucie posadzek z frezowaniem podłoża do głębokości ok. 7,0 cm w korytarzu i przyległych pom. gospodarczych oraz kl. schodowej,
- demontaż istniejących okien i drzwi wraz z wykuciem futryn i demontażem parapetów,
- skucie zawilgoconych i odparzonych tynków wewnętrznych i zewnętrznych, tynków przy gruncie na wys.min. 50 cm od poziomu terenu,
- odsłonięcie ścian zewnętrznych, skucie tynków na murach do poziomu min. 100 cm poniżej terenu lub do poziomu 30 cm poniżej posadzek w pomieszczeniach zagłębionych,
- demontaż blachy obróbek blacharskich, gzymsowych, okapowych, parapetowych, dachowych,
- demontaż rynien i rur spustowych,
- demontaż balustrady klatki schodowej.

## 10.2 Elementy konstrukcyjne

Istniejące sklepienia i stropy ognioodporne do zachowania.

Remont stropów i sklepień, wzmocnienia spękanych ścian- wg projektu konstrukcyjnego.

## 10.3 Dach.

Istniejąca więźba dachowa do zachowania. Więźbę dachową zabezpieczyć preparatem chemicznym przed działaniem grzybów, owadów i ognia do stopnia niezapalności.

Ze względu na prace budowlane przy kominach należy uzupełnić deskowanie dachu, wykonać nowe czapki betonowe zbrojone konstrukcyjnie dostosowane do montażu skrzyń rozprężnych wentylacji.

Na istniejące pokrycie papowe ułożyć izolację z papy termozgrzewalnej z posypką w kolorze grafitowym, wymienić wszystkie obróbki dachowe.

Zamontować ławy kominiarskie i płotki przeciwsnieżne.

Obróbki blacharskie dachowe, gzymsowe, ścianek attykowych, przykominowe, czapki kominów, obróbki okapowe, rynny Ø 150 i rury spustowe Ø 120 - z blachy tytanowo – cynkowej gr. 0.5 mm.

## 10.4 Posadzki.

Wykończenie nawierzchni posadzek opisano na rzutach. Przewiduje się wymianę wszystkich podłóg i posadzek w pomieszczeniach mieszkalnych i pomieszczeniu dozorca oraz wykonanie posadzek w klatce schodowej i pomieszczeniach komórek lokatorskich.

### SUP – Posadzka na gruncie w lokalach mieszkalnych

Po skuciu posadzki i wybraniu istniejącego podłoża przewiduje się:

- wykonanie podsypki piaskowej 15,0 cm
- wykonanie warstwy podłoża z betonu B25 min. 12,0 cm
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej z folii PE 0,2 mm
- izolacja p.wodna w pom. mokrych – płynna folia dyfuzyjna

Izolację przeciw wodną podłogi nanieść na ściany do wysokości 30 cm nad podłogą. Styki ściany i podłogi zabezpieczyć taśmą izolacyjną wtopioną w warstwę folii. Ścianę w obrębie natrysków zabezpieczyć izolacją przeciw wodną do pełnej wysokości. Ścianę w obrębie umywalk zabezpieczyć izolacją

- przeciw wodną do wysokości 150 cm nad podłogą.
- wykonanie izolacji termicznej ze styropianu twardego 10,0 cm
- wykonanie podkładu betonowego zbrojonego 5,0 cm
  - ułożenie płytek gresowych na zaprawie klejowej 2,0 cm
  - ułożenie pcv (rulon) na warstwie gładzi samopoziomującej 1,0 cm

**SM** – Strop międzykondygnacyjny – pomieszczenia suche

Przewiduje się rozbiórkę istniejących podłóg i posadzek z wybraniem podłoża do konstrukcji istniejącej płyty stropu i ułożenie nowych:

- pcv (rulon) - 0,2 cm
- warstwa wyrównująca z gładzi samopoziomującej. - 1,0 cm
- podkład betonowy zbrojony siatką 15x15 cm z prętów Ø 4 mm - 5,0 cm
- warstwa technologiczna – folia PE 0,2 mm
- izolacja akustyczna – mata z pianki polietylenowej - 2,0 cm
- styropian twardy (przy konieczności uzupełnienie do proj. grubości stropu) - ok. 4,0 cm
- wypełnienie stropu – keramzyt z utwardzeniem powierzchni do poziomu belek - ok.12,0 cm
- strop istniejący

**SM**– Strop międzykondygnacyjny – pomieszczenia mokre

- gres na zaprawie klejowej - 1,0 cm
- izolacja p.wodna – płynna folia dyfuzyjna
  - Izolację przeciw wodną podłogi nanieść na ściany do wysokości 30 cm nad podłogą. Styki ściany i podłogi zabezpieczyć taśmą izolacyjną wtopioną w warstwę folii. Ścianę w obrębie natrysków zabezpieczyć izolacją przeciw wodną do pełnej wysokości. Ścianę w obrębie umywalk zabezpieczyć izolacją przeciw wodną do wysokości 150 cm nad podłogą.
- podkład betonowy zbrojony siatką 15x15 cm z prętów Ø 4 mm - 5,0 cm
- warstwa technologiczna – folia PE 0,2 mm
- izolacja akustyczna – mata z pianki polietylenowej - 2,0 cm
- wypełnienie stropu - keramzyt/styropian twardy - min.12,0 cm
- strop

**KL** – Posadzka w klatce schodowej i komórkach lokatorskich:

Przewiduje się rozbiórkę istniejących posadzek z frezowaniem wierzchniej warstwy podłoża na głębokość około 6,5 cm na parterze klatki schodowej:

- płytki lastrykowe gr. 2,7 cm na zaprawie klejowej - ok.3,5 cm
- warstwa betonowa wyrównująca - min.3,0 cm
- zagruntowanie preparatem zwiększającym przyczepność
- oczyszczenie podłoża
- podłoże istniejące

Przewiduje się rozbiórkę istniejących podłóg drewnianych do konstrukcji stropu na piętrze i poddaszu klatki schodowej:

- płytki lastrykowe gr. 2,7 cm na zaprawie klejowej - ok.3,5 cm
- warstwa betonowa wyrównująca zbrojona - min.4,0 cm
- wypełnienie keramzytem z utwardzeniem powierzchni - ok. 12,0 cm
- zagruntowanie preparatem zwiększającym przyczepność
- oczyszczenie podłoża



- istniejący strop, sklepienie

### **10.5 Ściany wewnętrzne, schody**

Przemurowania ścianek (ze względu na zły stan techniczny), zamurowania otworów, uzupełnienie ścian po osadzeniu prefabrykowanych kominów spalinowo-powietrznych do gazowych pieców c.o., z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej.

Remont schodów betonowych wewnętrznych i zewnętrznych – wykonać w oparciu o rozwiązania systemowe (np. wg technologii REPOL) na bazie zapraw modyfikowanych polimerami; fragmenty z odsłoniętym zbrojeniem naprawić przez usunięcie skorodowanej warstwy betonu, oczyszczenie powierzchni, zabezpieczenie stali powłoką antykorozyjną, na podłoże nanieść warstwę szepną i uzupełnić ubytek zaprawą renowacyjną modyfikowaną polimerami „metodą mokre na mokre”. Powierzchnię schodów przetrzeć, wykończyć warstwą poliuretanową (kolor brązowy) na podkładzie z żywic epoksydowych, po oczyszczeniu i zagruntowaniu podłoża.

Schody drewniane – oczyścić łuszczące się powierzchnie, całość przetrzeć i oczyścić z kurzu, pomalować dwukrotnie akrylową farbą renowacyjną w kolorze brązowym.

### **10.6 Tynki wewnętrzne.**

Tynki istniejące w miejscach zawilgocenia, wykruszone, z wykwitami soli i pleśni, odspojone odpadające przy stuknięciu należy skuć. Przewiduje się osuszenie zawilgoconych fragmentów ścian, oczyszczenie powierzchni, uzupełnienie ubytków cegieł i spoinowania, zastosowanie preparatu do zwalczania grzybów i pleśni. Pozostałe powierzchnie tynków przetrzeć, usunąć istniejącą malaturę, skuć płytki ze ścian w łazienkach i kuchniach..

Po osuszeniu murów dokonać niezbędnych reperacji tynków i uzupełnień po robotach instalacyjnych. Na ściankach przemurowanych wykonać tynk kat. IV. Istniejące tynki przetrzeć i wykonać gładź.

### **10.7 Malowanie.**

Malowanie ścian wewnętrznych dwukrotnie farbami lateksowymi po zagruntowaniu podłoża. W klatce schodowej, korytarzach, łazienkach i kuchniach na ścianach lamperia olejna do wys. 1,5 m.

### **10.8 Stolarka okienna i drzwiowa**

Projektuje się okna o konstrukcji pcv ( $U = \max.1,1$ ) w kolorze białym, szklone pakietem zespolonym, wyposażone w nawietrzaki higrosterowane. Szprosy w skrzydłach okiennych dzielące szyby. Okna na elewacjach montowane na krawędzi ściany istniejącej.

Drzwi zewnętrzne wejścia do klatki schodowej i pom. dozorczy jednoskrzydłowe z naświetlem, o konstrukcji płycinowej drewnianej izolacyjnej termicznie, wykończonej na ciemny orzech. Drzwi zewn. do korytarza (z przeszkleniem doświetlającym), o konstrukcji stalowej ( $U = \max.1,5$ ), w kolorze brązowym RAL 8011.

Ze względu na położenie obiektu w strefie ochrony konserwatorskiej wybrany Wykonawca uzgodni z Miejskim Konserwatorem Zabytków podział kompozycyjny, detal konstrukcyjny (rodzaj materiału, przekrój ramiaków, szprosów, formę płycin) i kolorystykę okien i drzwi zewnętrznych.

Drzwi wewnętrzne korórek lokatorskich i na strych drzwi z płyty wiórowej pełnej. Drzwi wewnętrzne w części mieszkalnej o konstrukcji płytowej w okleinie jasny orzech Drzwi wejściowe do mieszkań w okleinie ciemny orzech, płytowe o konstrukcji wzmocnionej izolowane termicznie  $U=1,5$ .

Przewiduje się montaż wewnętrznych parapetów okiennych gr. 3,0 cm z konglomeratu marmurowego i parapetów zewnętrznych z blachy tytanowo – cynkowej.

### **10.9 .Izolacje przeciwwodne i przeciwwilgociowe.**

#### Izolacja p. wodna w łazienkach

Izolację przeciw wodną podłogi nanieść na ściany do wysokości 30 cm nad podłogą. Styki ściany i podłogi zabezpieczyć taśmą izolacyjną wtopioną w warstwę folii. Ścianę w obrębie umywalk zabezpieczyć izolacją przeciwwodną do wysokości 150 cm nad podłogą a przy natryskach do pełnej wysokości.

#### Izolacja posadzek, paroizolacja – folia PE 0,2 mm

Izolacja pozioma ścian zewnętrznych – systemowa, metodą iniekcji niskociśnieniowej, dwustronnie na wysokości izolacji posadzki, dwurzędowo w odstępie pionowym 8,0 cm, z wykonaniem otworów  $\Phi$  18 mm o długości nie mniejszej niż 2/3 grubości ściany w odstępie ok. 10 cm z przesunięciem o połowę odstępu w stosunku do niższego szeregu otworów, z aplikacją preparatu i wypełnieniem otworów zaprawą.

Izolacja pionowa - murów zewnętrznych przylegających do gruntu. Przewiduje się odsłonięcie odcinkami ścian w pasie szer. ok. 1,0 m (umożliwiającym wykonanie prac) do głębokości 1,0 m (min. 30 cm poniżej poziomu posadzki w przylegającym pomieszczeniu). Izolację powłokową wykonać do poziomu izolacji poziomej i min. 30,0 cm nad teren, przy użyciu preparatów zapewniających przyczepność do murów mokrych i wilgotnych, po odsłonięciu oczyszczeniu i wyremontowaniu ścian oraz wykonaniu rapówki cementowej. Izolację zabezpieczyć płytami ze styropianu twardego gr. 15,0 cm i osłonić w gruncie folią kubelkową, wykop likwidować piaskiem zagęszczonym warstwowo co 20 cm. Odtworzyć przylegające nawierzchnie ze spadkiem 3,0 % od budynku.

### **10.10 Izolacja termiczna.**

- Izolacja stropu nad ostatnią kondygnacją użytkową – wełna mineralna gr. 20 cm (2x10 cm z przesunięciem spoin o ½) przykryta płytami jastrowychowymi (2x1,0 cm) układanymi mijankowo na sucho. .
- Izolacja posadzek na gruncie ze styropianu twardego gr. 10,0 cm.
- Izolacji ścian wewnętrznych ze styropianu twardego gr. 15,0 cm.
- Izolacja ścian w gruncie i do poziomu cokołu z polistyrenu ekstrudowanego gr. 15,0 cm.
- Izolacja ścian powyżej cokołu z termoizolacyjnej płyty fenolowej gr. 12,0 cm o wsp.  $\lambda=0,022$

### **10.11 Wentylacja, kominy.**

- Wentylacja pomieszczeń mieszkalnych, kuchni i łazienek mechaniczna typu skojarzonego z wykorzystaniem istniejących przewodów kominowych. Istniejące przewody oczyścić z sadzy za pomocą wałków rotacyjnych i udrożnić do poziomu włączenia wentylacji mechanicznej, przewody wolne wykorzystuje się dodatkowo do wentylacji grawitacyjnej pomieszczeń. Przewody wentylacji mechanicznej obudować płytami g-k, na systemowym stelażu stalowym mocowanym do ścian i stropu.

- Dla pieców gazowych c.o. projektuje się komin systemowy, jednoprzewodowy, powietrzno spalinowy z prefabrykowanych elementów 36/36/33 cm, wbudowanych w bruzdach wykutych w miejscu istniejących przewodów w kominach. Ścianki istniejących przewodów wyburzyć od strony pomieszczeń, wykonać poduszkę gr. 10 cm z betonu B25 z zaizolowaniem powierzchni preparatem powłokowym, zamontować prefabrykaty i obmurować w pomieszczeniach i nad stropem ostatniej kondygnacji cegłą ceramiczną pełną gr. 6,0 – 12,0 cm .

- Istniejące kominy wyremontować, uzupełnić tynk, założyć nowe kratki osłonowe wewnętrzne i zewnętrzne, wykonać czapki betonowe gr. 8,0 cm zbrojone konstrukcyjnie przykryte obróbką blacharską z blachy tytanowo – cynkowej wywiniętą na krawędzie boczne, w przestrzeni poddasza ścianki kominów zaizolować styropianem gr. 5,0 cm z wykończeniem tynkiem cienkowarstwowym na siatce.

### **10.12 Balustrady.**

- Balustradę drewnianą klatki schodowej zdemonstować. Projektuje się poręcz mocowaną do muru na parterze przy schodach betonowych i balustradę o konstrukcji stalowej na wyższych kondygnacjach. Konstrukcja spawana, spawy czyszczone i szlifowane, całość malowana 2 x farbą grafitową. Montaż do konstrukcji murowych na kołki wklejane, do drewna na wkrety.

- Balustradę tarasu i schodów przed wejściem do lokalu M4 podnieść wysokość do 110 cm przez dospawanie do istniejącej konstrukcji poziomego zabezpieczenie z rury kwadratowej 20/20/2 mm na słupkach 20/20/2 mm spawanych do poręczy w miejscu słupków balustrady, całość oczyścić i pomalować 2 x farbą grafitową.

### **10.13 Remont i termomodernizacja elewacji, wykończenie zewnętrzne**

Projektuje się remont elewacji budynku wraz z termomodernizacją przegród zewnętrznych uwzględniając wytyczne Miejskiego Konserwatora Zabytków. Dla zachowania istniejącego wystroju architektonicznego pozostawia się bez docieplenia fragment elewacji frontowej przy gzymsie koronującym od strony ul. Probstwo, pozostałe elewacje ociepla się do poziomu okapu dachu.

#### **a) Remont elewacji**

W ramach remontu elewacji należy skuć lastryko, fragmenty tynku na ścianach i gzymsach odparzone i odspajające się. Uzupełnić brakujące fragmenty tynków na ścianach i gzymsie koronującym z odtworzeniem profilu na podstawie szablonów zdjętych z natury. Zdjąć szablon z gzymsu międzykondygnacyjnego i bonii na elewacji frontowej – dla odtworzenia na izolacji termicznej, z jednorodnego tworzywa do profili architektonicznych.

W rejonie pęknięć ścian wykonać zabezpieczenie wg. projektu konstrukcyjnego. Wykonać tynkowanie tego fragmentu ścian z odtworzeniem formy elementów wystroju architektonicznego.

Zachowany bez izolacji fragment ściany pod gzymsem koronującym należy umyć i oczyścić z kurzu, pyłów i tłuszczu. Po uzupełnieniu ewentualnych ubytków tynku powierzchnię pomalować farbą podkładową przeznaczoną do gruntowania trudnych podłoży mineralnych, która pozwoli na zamknięcie rys włoskowatych i wyrówna struktury podłoża. Następnie pomalować farbą żółto-krzemianową o wysokiej przepuszczalności, zabezpieczającą podłoże mineralne przed czynnikami atmosferycznymi.

#### **b) Termomodernizacja elewacji**

Przewiduje się ocieplenie ścian metodą lekką moką w technologii systemowej, z użyciem termoizolacyjnych płyt (z rdzeniem ze sztywnej pianki fenolowej oklejonej obustronnie cienką warstwą styropianu grafitowego)  $\lambda=0,022 \text{ W/m}^2\text{K}$  o grubości 12,0 cm. Ocieplenie na ścianie frontowej montowane do poziomu około 55 cm nad oknami piętra (dla zachowania zdobnego gzymsu koronującego) z zakończeniem obróbką blacharską. Na elewacji frontowej odtworzyć z tworzywa lekkiego gzyms nad parterem i boniowanie, wg szablonu zdjętego z natury. Na pozostałych elewacjach izolacja ścian do okapu dachowego.

Ocieplenie ścian w partii cokołowej płytą z polistyrenu ekstrudowanego gr. 15,0 cm o nasiąkliwości 0,05 z wodoszczelnym wyprawieniem górnej krawędzi.

Wykończenie tynkiem mineralnym, cienkowarstwowym o uziarnieniu 1,5 mm oraz drobnoziarnistym 1,0 mm w ościeżach, na siatce z włókna szklanego, w strefie przyziemia do wys. 1,0 m warstwę zbrojącą położyć podwójnie. Malowanie tynku farbą zolowo – krzemianową.

c) Kolorystyka elewacji

- cokół budynku w kolorze brązowym 9102 wg wzornika KEIM „EXCLUSIV”

- ściany, gzymsy w kolorze beżowym 9249

Uwaga – ostateczny wybór kolorów ustalić po przedstawieniu próbek i akceptacji Miejskiego Konserwatora Zabytków.

d) Pozostałe elementy wykończeniowe:

- Pokrycie dachu papą termozgrzewalną w kolorze grafitowym.

-Obróbki blacharskie dachu i ścianek attykowych z blachy tytanowo – cynkowej w kolorze szarym.

- Obróbki blacharskie gzymsowe i parapetowe oraz rynny i rury spustowe z blachy tytanowej w kolorze szarym.

- Kominy malowane na kolor biały, czapki kominowe kryte blachą tytanowo – cynkową w kolorze szarym.

- Drzwiczki zamykające szafki instalacyjne istniejące i projektowane, typu staromiejskiego.

- Drzwi wejściowe do klatki schodowej i pom. dozorecy wykończone na ciemny orzech, okna do lokali mieszkalnych w kolorze białym.

- Odtworzenie i uzupełnienie nawierzchni przy ścianach z kostki brukowej w kolorze szarym, na podsypce piaskowej gr. 3,0 cm z grysu 2/5, na podbudowie z piasku stabilizowanego cementem o RM = 2,5 MPa gr. 10,0 cm.

## 11 Instalacje.

Przewody instalacji elektrycznych należy prowadzić podtynkowo. Piony i poziomy instalacji sanitarnych prowadzić bruzdami wykutymi w ścianach.

Projektuje się remont:

- instalacji wody zimnej
- instalacji kanalizacji sanitarnej
- instalacje elektroenergetyczne
  - instalację elektryczną oświetleniową i gniazd wtykowych
  - instalację przeciwporażeniową i połączeń wyrównawczych
  - instalację przeciwprzepięciową
  - instalację odgromową
  - instalację domofonową

Projektuje się:

- instalację gazową
- instalacja centralnego ogrzewania i c.w z indywidualnych pieców gazowych.

## UWAGA!

- W przypadku stwierdzenia w trakcie prac budowlanych, że stan istniejący elementów zakrytych jest inny niż założony w dokumentacji należy dokonać korekty projektowanych rozwiązań.
- Wszelkie roboty prowadzić zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 roku w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. Nr 47 poz. 401).

BIURO PROJEKTÓW BUDOWNICTWA  
**KOMUNALNEGO sp. z o.o.**  
20-218 LUBLIN ul. Hutnicza 7  
NIP 712-015-55-07

---

rok założenia firmy 1953

tel. (081) 746-54-73, 746-19-81, 746-51-27

fax. (081) 746-19-42

**NUMER ZLECENIA: 1314**

**RODZAJ OPRACOWANIA: INFORMACJA B I O Z**

**OBIEKT:**           **Remont budynku mieszkalnego**  
                          **przy ulicy Probostwo 3 w Lublinie**  
                          /działka nr 53/2, j.ewid. 066301\_1-Lublin, Obr. 7-Czwartek, ark. 3/

**BRANŻA: budowlana**

**INWESTOR: Gmina Lublin,**  
                  **Plac Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin**

| <b>Autorzy opracowania</b>  | <b>Nr uprawnień</b> | <b>Podpis</b> |
|---|---------------------|---------------|
| Projektant:<br>arch. Jadwiga Jamiołkowska<br>24-150 Nałęczów,<br>Sadurki 55 | 256/66              |               |
| Opracowanie:<br>tech. Krystyna Jakubik                                      |                     |               |

Lublin, marzec 2018 r.

## ***CZĘŚĆ OPISOWA***

### 1. Przedmiot inwestycji i zakres robót.

Przedmiotem inwestycji jest remont kamienicy przy ul. Probstwo 3 w Lublinie, w zakresie opisanym w wytycznych dostarczonych przez Inwestora:

- remont elewacji z dociepleniem przegród zewnętrznych, remontem gzymsów, wymianą stolarki okiennej i drzwiowej,
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych i przyziemia,
- likwidacji zawilgocenia i zagrzybienia lokali z naprawą pęknięć ścian i sufitów,
- remont schodów betonowych,
- remont klatki schodowej – odgrzybianie, wymiana tynków, malowanie,
- remont dachu wraz z kominami i obróbkami blacharskimi,
- remont (wymiana) instalacji wod.-kan. i elektrycznej,
- zmiana sposobu ogrzewania z pieców i kuchni węglowych na ogrzewanie gazowe.

### 2. Lokalizacja i opis stanu istniejącego

Działka nr 53/2 położona jest w Lublinie przy ul. Probstwo. Zabudowę działki stanowi; kamienica frontowa w pierzei ul. Probstwo oraz inne budynki gospodarcze przy granicy zachodniej i północnej. Teren działki pofałdowany o deniwelacji do 5,0 m.

Kamienica – dwukondygnacyjna + poddasze częściowo użytkowe. Całość nie podpiwniczona. Na parterze znajdują się lokale mieszkalne, 1 lokal usługowy dostępny od strony ulicy i komórki lokatorskie, na piętrze lokale mieszkalne, na części poddasza dwa lokale mieszkalne w pozostałej części strych.

Ściany murowane z cegły pełnej ceramicznej.

Stropy ognioodporne.

Klatka schodowa o konstrukcji ognioodpornej typu Kleina na belkach stalowych, między piętrem a poddaszem drewniane schody policyczne, drabiniaste.

Wieżba dachowa drewniana.

Przekrycie dachu papą na deskowaniu.

Budynek wyposażony jest w instalację: wody, kanalizacji, elektryczną.

Dane liczbowe budynku:

- Wysokość budynku – max. 10,5 m
- Ilość kondygnacji nadziemnych – 2 + poddasze,
- Ilość kondygnacji podziemnych – 0
- Powierzchnia zabudowy – 310,4 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia użytkowa – 400,00 m<sup>2</sup>
- Kubatura – 2283,10 m<sup>3</sup>

Projektowana inwestycja nie wprowadza zmian w istniejącym zagospodarowaniu terenu działki.

Obiekt będący przedmiotem opracowania ma zapewnione utwardzone dojście i dojazd od dróg publicznych.

Dla użytkowników budynku kontener na odpadki stałe znajduje się w granicach posesji.

Zaopatrzenie w media:

- woda - istniejącym przyłączem wodociągowym z sieci miejskiej w ul. Probostwo,
- kanalizacja sanitarno – istniejącym przyłączem do sieci miejskiej w ul. Probostwo,
- centralne ogrzewanie i ciepła woda – z projektowanych pieców dwufunkcyjnych gazowych w poszczególnych lokalach,
- gaz – projektowanym przyłączem z sieci gazowej w ul. Probostwo,
- energia elektryczna – z istniejącego złącza kablowego na ścianie zewnętrznej budynku zasilanego z sieci miejskiej w ul. Probostwo,
- odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe.

### 3. Informacja o zagrożeniach bezpieczeństwa i zdrowia ludzi w projektowanym zagospodarowaniu działki.

**Zgodnie z Rozporządzeniem Min. Infrastruktury z dn. 23 czerwca 2003r. Dz.U. Nr 120 poz. 1126, w projektowanym zagospodarowaniu działki nie występują elementy stwarzające zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.**

### 4. Informacja o zagrożeniach występujących podczas realizacji robót budowlanych.

**Zgodnie z ustaleniami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r (Dz.U. nr 120 poz. 1126 §6) przy realizacji tej inwestycji występują roboty, wyszczególnione w art. 21a ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r – Prawo budowlane, które stwarzają ryzyko powstania zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi, do których należą: prace wykonywane na wysokości powyżej 5,0 m gdzie występuje ryzyko upadku z wysokości oraz wykonywanie wykopów o głębokości większej niż 3,0 m.**

Projektowany zakres robót przewiduje wykonywanie prac na wysokości 12,0 m od poziomu terenu związanych z realizacją robót remontowych takich jak: roboty murowe, instalacyjne, montaż okien, wykonywanie obróbek blacharskich, termoizolacji i tynki elewacyjne, pokrycie dachowe, remont kominów, montaż instalacji odgromowej.

### 5. Wytyczne instruktażowe.

**Prace należy prowadzić przy po przeszkoleniu pracowników i zachowaniu warunków: Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r „w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych” oraz Obwieszczenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28 sierpnia 2003 r „w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy”.**

### 6. Wytyczne techniczne i organizacyjne.

Przy budowie i eksploatacji rusztowań przestrzegać wytycznych zawartych w normach PN-M-47900-1,2,3,4 „Rusztowania stojące metalowe robocze” oraz technologii montażu właściwej dla systemu rusztowania zastosowanego przez Wykonawcę.

Przy wykonywaniu robót stosować indywidualny sprzęt zabezpieczający i asekuracyjny chroniący pracownika przed spadkiem z wysokości.

Oznaczyć strefy niebezpieczne zagrożone spadaniem przedmiotów, strefy pracy maszyn i urządzeń – w tym celu stosować tablice informacyjne, taśmy ostrzegawcze i udzielać informacji słownej.

Na wypadek pożaru, awarii lub nieszczęśliwego wypadku na placu budowy zgromadzić podstawowy sprzęt p.poż. i apteczkę ze środkami pierwszej pomocy oraz zapewnić dostępność i właściwe oznakowanie dróg ewakuacyjnych i komunikacyjnych..

#### 7. Informacje dodatkowe.

Ze względu na zakres robót przewiduje się wykwaterowanie mieszkańców kamienicy na czas trwania prac remontowych.

**Zgodnie z art. 18 i 21 prawa budowlanego, przed rozpoczęciem budowy należy opracować plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia uwzględniający specyfikę obiektu oraz warunki prowadzenia robót. . Zakres i formę „planu bioz” określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. Dz. U. Nr 120 poz. 1126**

Opracowała:

arch. J. Jamiołkowska



## OŚWIADCZENIE

Niniejszym oświadczamy, że projekt:

**„Remontu budynku mieszkalnego  
przy ulicy Probostwo 3 w Lublinie**

**/działka nr 53/2, j.ewid. 066301\_1-Lublin, Obr. 7-Czwartek, ark. 3/”**

opracowany w ramach projektu „Rewitalizacji obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza w Lublinie poprzez ożywienie gospodarczego obszaru za pomocą zintegrowanej poprawy zarządzania zasobem komunalnym, działań społecznych i poprawy stanu zabudowy zabytkowej – uzupełnienie Programu Rewitalizacji Lublina dla wskazanego obszaru”, współfinansowany z Funduszu Spójności i budżetu państwa w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020.

w zakresie architektury został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

**ARCHITEKTURA:**

Projektant:

mgr inż. arch. Jadwiga Jamiołkowska, Upr. 256/66

Sprawdzający:

mgr inż. arch. Marcin Tatar, Upr. 122/LBOKK/2014

Lublin, 15 marzec 2018 r.