



P . H . U . s.c.

P R O M O N T A

51- 111 Wrocław, ul. Łużycka 24a tel.(0 71) 327 45 18 , 0608 204 441
Regon: 930057939 NIP: 895-001-79-53 e-mail : promonta@interia.pl
Konto: PKO BP S.A. I/O Wrocław, nr 21 1020 5226 0000 6802 0021 2126

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

Obiekt: Remont i docieplenie elewacji podwórzowej oraz remont elewacji frontowych (w poziomie parteru) budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Jedności Narodowej 166-168 we Wrocławiu

Obiekt: Budynek mieszkalny wielorodzinny

Kategoria obiektu budowlanego: XIII

Adres obiektu : 50-302 Wrocław , ul. Jedności Narodowej 166-168

Numer ew. działki : 28 - 27, AM-11, obręb Plac Grunwaldzki

Inwestor : Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy Jedności Narodowej 166-168 we Wrocławiu z/s przy ul. Jedności Narodowej 166-168, 50-302 Wrocław

**Jednostka projektowania : „PROMONTA” P.H.U. s.c.
51-111 Wrocław ul. Łużycka 24a**

Podpisy :

Projektant : mgr inż. arch. Małgorzata Kulczak
Uprawnienia bud. nr 292/01/DUW - do projektowania
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej

Sprawdzający - mgr inż. arch. Michał Wyczałkowski
Uprawnienia bud. nr 73/93/UW - do projektowania
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej

Konstrukcja : mgr inż. Krzysztof Lisiński
Uprawnienia bud. nr 334/86/UW - do projektowania
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń

Sprawdzający – konstrukcja : mgr inż. Alicja Dobek
Uprawnienia bud. nr 984/93 - do projektowania, kierowania
i nadzorowania budowy w specjaln. konstr.-budowlanej b.o.

Wrocław, grudzień 2022

SPIS TREŚCI - PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

	Str. nr
1. Strona tytułowa	1
2. Spis treści	2
3. Oświadczenie o wykonanie projektu zgodnie z przepisami	3
I. Część opisowa	
1. Opis techniczny do projektu architektoniczno-budowlanego	4-13
2. Kopie uprawnień projektowych projektantów i sprawdzających i zaświadczeń potwierdzających przynależność projektanta i sprawdzającego do Izb Architektów i Inżynierów Budownictwa	14-23
B. Część rysunkowa	
1. Rys. Nr 1 Plan sytuacyjny	24
2. Rys. Nr 2 Elewacja frontowa od strony ul. Jedności Narodowej – stan projektowany	25
3. Rys. Nr 3 Elewacja frontowa od strony ul. Rychtańskiej – stan projektowany	26
4. Rys. Nr 4 Elewacja podwórzowa – stan projektowany	27
5. Rys. Nr 5 Elewacje frontowe – kolorystyka	28
6. Rys. Nr 6 Elewacja podwórzowa – kolorystyka	29

OŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. , poz. 2351 z późn. zmianami)

OŚWIADCZAM

że projekt architektoniczno-budowlany pn.: Remont i docieplenie elewacji podwórzowej oraz remont elewacji frontowych (w poziomie parteru) budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Jedności Narodowej 166-168 we Wrocław - został sporządzony zgodnie **z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.**

Projektant :
mgr inż. arch. Małgorzata Kulczak
Uprawnienia bud. nr 292/01/DUW –
do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej

Sprawdzający :
mgr inż. arch. Michał Wyczalkowski
Uprawnienia bud. nr 73/93/UW –
do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej

Konstrukcja :
mgr inż. Krzysztof Lisiński
Uprawnienia bud. nr 334/86/UW –
do projektowania w specjalności
konstrukcyjno-budowlanej
bez ograniczeń

Sprawdzający - konstrukcja:
inż. Alicja Dobek
Uprawnienia bud. nr 984/93
do projektowania w specjalności
konstrukcyjno-budowlanej
bez ograniczeń

OPIS TECHNICZNY

I. DANE OGÓLNE.

- 1.1. Temat: Remont i docieplenie elewacji podwórzowej oraz remont elewacji frontowych (w poziomie parteru) budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Jedności Narodowej 166-168 we Wrocław.
- 1.2. Adres: 50-302 Wrocław, ul. Jedności Narodowej 166-168.
- 1.3. Inwestor: Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Jedności Narodowej 166-168 we Wrocławiu - z siedzibą przy ul. Jedności Narodowej 166-168, 50-302 Wrocław.
- 1.4. Projektant : mgr inż. arch. Małgorzata Kulczak.
Konstrukcja: mgr inż. Krzysztof Lisiński.

II. PODSTAWA OPRACOWANIA.

- 2.1. Umowa zawarta z Inwestorem.
- 2.2. Uzgodnienia dokonane z Inwestorem.
- 2.3. Dokumentacja archiwalna budynku.
- 2.4. Inwentaryzacja budowlana elewacji budynku.
- 2.5. Polskie normy i przepisy techniczno-budowlane.

III. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA .

Przedmiotem opracowania jest remont i docieplenie elewacji podwórzowej oraz remont elewacji frontowych (w poziomie parteru) budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Jedności Narodowej 166-168 we Wrocław.

IV. OPIS I OCENA AKTUALNEGO STANU TECHNICZNEGO BRAMY PRZEJŚCIOWEJ W BUDYNKU.

4.1. Opis ogólny budynku.

Budynek zlokalizowany przy ul. Jedności Narodowej 166-168 we Wrocławiu - jest budynkiem mieszkalnym, wielorodzinnym - wybudowanym na przełomie XIX-go i XX-go wieku. Jest to budynek narożny, usytuowany przy skrzyżowaniu ulic: Jedności Narodowej i Rychtańskiej. Obiekt jednoklatkowy, pięciokondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony, usytuowany w ciągłej zabudowie pierzejowej, na obszarze o średnio-wysokiej zabudowie o charakterze mieszkalnym. W poziomie parteru zlokalizowane są trzy lokale handlowo-usługowe oraz dwa mieszkania. Na wyższych kondygnacjach – tj. w poziomie od I-go do IV-go piętra budynku - znajdują się lokale mieszkalne. W poziomie poddasza usytuowane są pomieszczenia strychowe. Obiekt zrealizowany w technologii tradycyjnej.

Układ konstrukcyjny – podłużny.

Konstrukcja poszczególnych elementów budynku:

- ławy fundamentowe i ściany nośne piwnic murowane z cegły pełnej,
- ściany nośne kondygnacji nadziemnych – murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej; grubości ścian zewnętrznych (elewacyjnych) są zmienne i wynoszą : 80cm (3c.) - w poziomie piwnic budynku; 64cm (2,5c.) – w poziomie parteru i I-go piętra; 51cm (2c.) w poziomie II-go i III-go piętra; 38cm (1,5c.) w poziomie IV-go piętra i poddasza,
- ściany konstrukcyjne wewnętrzne (podłużne i poprzeczne) – murowane z cegły pełnej na zaprawie cem.-wapiennej ; grubości ścian: 51, 38 i 25cm,
- ściany działowe o grubości 5cm, murowane są z prefabrykowanych płytek żuzłobetonowych, obustronnie tynkowane,
- klatka schodowa: biegi schodów o konstrukcji stalowej z drewnianymi stopnicami, podesty i spoczniki wsparte na stropach odcinkowych,

- stropy nad piwnicami - odcinkowe (sklepienia ceglane na belkach stalowych),
- stropy wyższych kondygnacji - drewniane, belkowe, ze ślepym pułapem, zasypką gruzowo-żużlową i podsufitką z desek (otynkowaną od spodu),
- dach budynku - pulpitowy, o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną karpówką (stromo połacie dachu zwieńczające elewacje frontowe), oraz papą termozgrzewalną na podkładzie z desek – nad środkową i tylną częścią budynku,

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową i telefoniczną.

Od momentu wybudowania obiekt (w tym elewacje) nie był poddawany gruntownym zabiegom remontowym. Jedynie w latach 2012-2013 - wykonany został remont balkonów wspornikowych usytuowanych w obu elewacjach frontowych budynku, wykonano ponadto izolacje przeciwwilgociowe ścian zewnętrznych piwnicznych – od strony podwórza.

Wymiary budynku :

- długość (wzdłuż elewacji frontowej od str. ul. Jedności Narod.) - 21,5 m,
- długość (wzdłuż elewacji frontowej od str. ul. Rychtalskiej) - 21,0 m,
- szerokość (głębokość) - 11,0 – 12,5 m,
- wysokość całkowita - 22,0 m,

4.2. Stosunki własnościowe.

W obiekcie ustanowiona jest Wspólnota mieszkaniowa.

W budynku znajduje się 19 samodzielnych lokali mieszkalnych, usytuowanych na kondygnacjach od parteru do IV-go piętra oraz 3 lokale usługowo-handlowe – zlokalizowane w parterze.

4.3. Wymogi ochrony konserwatorskiej.

Budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul. Jedności Narodowej 166-168 ujęty jest w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Wrocławia.

Położony jest na obszarze historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Piaskowego, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Wrocławia.

4.4. Opis i ocena aktualnego stanu technicznego elewacji budynku.

4.4.1. Elewacje frontowe budynku.

Elewacje frontowe budynku – wykonano jako płaskie, zlicowane z liniami zabudowy ulic: Jedności Narodowej oraz ul. Rychtalskiej.

W poziomie od I-go do III-go piętra – w elewacjach frontowych – zlokalizowanych jest 9 balkonów wspornikowych, wyposażonych w ozdobne balustrady wykonane z profili stalowych.

Do ściany bocznej pld.-zachodniej budynku (w ul. Jedności Narodowej) przylega obiekt mieszkalny (nr 164) o podobnej wysokości, konstrukcji – wybudowany w analogicznym okresie czasu.

Elewacje tylne tego budynku (nr 164) zostały, w ostatnim okresie czasu, docieplone z zastosowaniem systemu ETICS.

Ściana boczna północna (w ul. Rychtalskiej) przylega do budynku mieszkalnego plombowego (ul. Rychtalska 2) wybudowanego w latach 80-tych XX-go wieku.

W rejonie naroża budynku, elewacja frontowa zwieńczona została ozdobną attyką.

Warstwa fakturowa elewacji frontowych – w poziomie od I-go do IV-go piętra – zasadniczo wykonana została z cegły ceramicznej licowej, w kolorze ceglasto-czerwonym (murowanej na zaprawie wapiennej), bez wypraw tynkarskich.

Jedynie w poziomie parteru, poddasza (attyka) oraz części narożnej – elewacje pokryte zostały tynkami wapiennymi – zatartymi na gładko.

W elewacjach występują liczne detale architektoniczne/ elementy ozdobne - w postaci: gzymsów, opasek i naczółków okiennych oraz ornamentów/elementów sztukatorskich.

Detale architektoniczne wykonane są w postaci tynków ciągniętych lub też z prefabrykowanych odlewów z zaprawy cementowej, mocowanych do elewacji łącznikami („gwoździami”) stalowymi. Część w/w elementów posiada niewielkie uszkodzenia i ubytki.

Tynki zewnętrzne pokryte są powłokami malarskimi (aktualnie powłoki malarskie -w szczególności w poziomie parteru – są w znacznej części zabrudzone, wypłukane, wymagają renowacji).

W trakcie dokonanych oględzin elewacji frontowych - stwierdzono występowanie następujących uszkodzeń :

Cokoły elewacji (od poziomu terenu – do dolnej powierzchni witryn i okien lokali użytkowych i mieszkalnych) – posiadają okładzinę wykonaną z płytek ceramicznych, w kolorze ceglasto-czerwonym.

Na przeważającej części/długości cokołu – okładzina została wymieniona w ostatnich latach na nową. Okładzina ta wymaga oczyszczenia z zabrudzeń, kurzu i brudu oraz uzupełnienia niewielkich ubytków spoinowania.

Nie wymieniono okładziny cokołu w elewacji od strony ul. Rychtalskiej – na odcinku o długości 8,90 m (i wysokości ok. 1,00m), a także na ościeżach otworu drzwiowego, w którym zamontowane są drzwi wejściowe do budynku. Okładziny te wymagają oczyszczenia z kurzu i powłok malarskich, wymiany płytek uszkodzonych, uzupełnienia płytek ceram. brakujących.

Powyżej części cokołowej – do wysokości gzymsu elewacyjnego w poziomie stropu na parterem – elewacje frontowe wyprawione są tynkami wapiennymi zatartymi na gładko i pokryte powłokami malarskimi z farby emulsyjnej.

Tynki zewnętrzne pokrywające elewacje w poziomie parteru (oraz murowany gzyms nad parterem) posiadają uszkodzenia w postaci miejscowych ubytków, zarysowań, nierówności i zawilgoceń.

Szacuje się, że do wymiany kwalifikuje się ok. 20% tynków zachowanych.

Pokrywające je powłoki malarskie posiadają ubytki i znaczne zabrudzenia kurzem i brudem.

Koniecznym jest dokonanie naprawy uszkodzonych tynków zewnętrznych oraz ich malowanie farbą dyspersyjną.

Obróbki blacharskie pokrywające gzyms elewacyjny nad parterem – są skorodowane; kwalifikują się do wymiany na nowe.

Wokół otworów okiennych i drzwiowych – w poziomie parteru – wykonane są profilowane opaski z zaprawy wapiennej, o szerokości 20 cm (brak opasek wokół 4-ch otworów okiennych, oraz wokół otworu drzwiowego – w elewacji od strony ulicy Jedności Narodowej; Koniecznym jest odtworzenie tych opasek).

Nad otworami okiennymi i drzwiowymi – w poziomie parteru – do elewacji zamocowane są elementy dekoracyjne/sztukatorskie – w postaci ozdobnych „pasów”/listew, o kształcie zbliżonym do prostokąta. Brak tych elementów (odpadły/poddano je rozbiórce) – nad 2-ma otworami okiennymi (w elewacji od str. ul. Jedności Narodowej) oraz nad wszystkimi 9-ma otworami okiennymi od strony ul. Rychtalskiej. Elementy te należy uzupełnić/ponownie zamontować.

Warstwa fakturowa elewacji frontowych – powyżej parteru wykonana z cegły ceramicznej, licowej – posiada miejscowe uszkodzenia – w postaci niewielkich ubytków cegły i spoinowania.

Powierzchnie zewnętrzne elewacji pokryte są kurzem, zabrudzeniami.

Nadproża okienne i drzwiowe – znajdują się w zadowalającym stanie technicznym ; nie stwierdzono spękań lub innych uszkodzeń nadproży.

Okna – zamontowane w obu elewacjach frontowych, w poziomie parteru (wykonane z profili PCV i aluminiowych – witryny lokali użytkowych + okna drewniane mieszkania nr 2) – znajdują się w zadowalającym stanie technicznym.

Drzwi zewnętrzne – drewniana brama wejściowa do klatki schodowej oraz drzwi wejściowe do lokali usługowo-handlowych (wraz z przeszklonymi witrynami) – wykonane z profili PCV – znajdują się w zadowalającym stanie technicznym.

Brama wejściowa wymaga niewielkiej renowacji oraz malowania.

4.4.2. Elewacje podwórzowe.

Elewacje podwórzowe – wykonane zostały jako płaskie, bez zdobień. Wyprawione są tynkami wapiennymi, zatartymi na gładko i pokryte powłokami malarskimi z farb dyspersyjnych. W elewacjach podwórzowych balkony nie występują.

W trakcie oględzin elewacji podwórzowej budynku, stwierdzono, że:

Tynki i powłoki malarskie na elewacjach podwórzowych – znajdują się w średnim stanie technicznym. Lokalnie widoczne są niewielkie ubytki, zarysowania i spękania tynków oraz ich zawilgocenia (na około 20% powierzchni elewacji).

Powłoki malarskie na elewacjach są całkowicie wypłukane. Kwalifikują się do odtworzenia/renowacji.

Nadproża okienne - wykonane w postaci sklepień łukowych, murowanych z cegły oraz z belek stalowych. Od strony zewnętrznej w nadprożach wykonany jest węgierek o grubości 12cm, z poziomą krawędzią dolną.

Nadproża okienne – nie posiadają uszkodzeń, znajdują się w zadowalającym stanie technicznym.

Stolarka okienna – w części wykonana jako drewniana (okna skrzynkowe) – znajduje się w średnim lub złym stanie technicznym. Pozostałe okna w elewacji (w tym okna strychowe oraz okna zamontowane na klatce schodowej) – wykonane z profili PCV - znajdują się w dobrym stanie technicznym. Okapniki zewnętrzne okien wykonane z cegieł ceramicznych ułożonych na płask oraz z ceramicznych okapników/kształtek – znajdują się w średnim, lokalnie w złym stanie technicznym.

W związku z **niską izolacyjnością termiczną ścian zewnętrznych budynku od strony podwórza** - występują znaczne straty ciepła w lokalach mieszkalnych, usytuowanych w budynku.

Widoczne są również ślady przemarzania ścian zewn. – w postaci szarych nalotów pleśniowych na wewnętrznej powierzchni tych ścian.

Celem ograniczenia tych strat, zaleca się wykonanie docieplenia elewacji podwórzowych – z zastosowaniem systemów ETICS.

4.4.3. Podsumowanie stanu technicznego elewacji budynku.

Obecnie budynek jest zamieszkały i jest użytkowany (eksploatowany).

Stan techniczny budynku ocenia się ogólnie jako średni, tylko miejscami jako nieodpowiedni/zły.

Budynek na chwilę obecną jest jeszcze w stanie technicznym pozwalającym na dalszą eksploatację i użytkowanie.

W trakcie dokonanych oględzin stwierdzono, że aktualny stan techniczny ścian zewnętrznych budynku - zezwala na wykonanie robót remontowych i termoizolacyjnych, tj.:

- wykonanie remontu elewacji frontowej w poziomie parteru (uzupełnienie tynków zewn. i elementów dekoracyjnych + malowanie + renowacja okładzin części cokołowych),
- wykonanie remontu i docieplenia elewacji podwórzowych - z zastosowaniem systemów ETICS, wraz z malowaniem elewacji,

Opracował :
mgr inż. Krzysztof Lisiński

V. OPIS PROJEKTOWANYCH ROBÓT BUDOWLANO-REMONTOWYCH.

Projektuje się wykonanie następującego zakresu robót remontowych w budynku:

5.1. Remont elewacji frontowej budynku.

Projektuje się wykonanie robót remontowych w obrębie elewacji frontowej budynku - obejmujących następujące elementy:

- tynki zewnętrzne,
- okładzinę części cokołowej elewacji – z płytek ceramicznych,
- elementy dekoracyjne/sztukatorskie,
- obróbki blacharskie gzymsu elewacyjnego nad parterem,
- powłoki malarskie na elewacji w poziomie parteru,
- drewnianą bramę wejściową do budynku,

Remont elewacji frontowej budynku, w poziomie parteru - należy wykonać w taki sposób, aby zachowany/odtworzony został jej pierwotny - historyczny wygląd.

a/ Roboty przygotowawcze i rozbiórkowe.

- rozbiórka uszkodzonych (zawilgoconych, spękanych, odspojonych od podłoża) fragmentów tynków zewnętrznych (w tym tynków ozdobnych) - na elewacji frontowej budynku, w poziomie parteru; Szacuje się, że do rozbiórki/wymiany na nowe kwalifikuje się ok. 25% tynków zewnętrznych, zachowanych na elewacji frontowej w poziomie parteru,
- rozbiórka skorodowanych obróbek blacharskich gzymsu nad parterem,
- rozbiórka uszkodzonych fragmentów okładziny cokołu elewacji od strony ul. Rychtalskiej,

b/ Remont tynków zewn. i detali architektonicznych na elewacji frontowej w poziomie parteru.

Dobrze zachowane (nie uszkodzone) tynki zewnętrzne (na ok. 75% pow. elewacji) - należy oczyścić z zabrudzeń i powłok malarskich.

Po starannym przygotowaniu podłoża (muru z cegły pełnej) należy odtworzyć brakujące fragmenty tynków zewnętrznych, zatartych na gładko i ciągnionych na elewacji.

Nowe tynki zewnętrzne, zatarte na gładko - wykonać z zastosowaniem zaprawy cementowo-wapiennej (przygotowanej przez Wykonawcę robót na placu budowy lub też z gotowych mieszanek wykonanych fabrycznie).

Następnie całość elewacji wyprawionej tynkami zewnętrznymi należy szpachlować cienkowarstwową zaprawą mineralną (z zastosowaniem zaprawy renowacyjnej, np. ispo Klasyk firmy STO). Drobne uszkodzenia tynków (np. pęknięcia i małe ubytki) naprawić i zaszpachlować.

c/ Remont elementów wystroju sztukatorskiego na elewacji frontowej – w poziomie parteru.

Należy odtworzyć brakujące fragmenty wystroju sztukatorskiego na elewacji – w poziomie parteru.

Wszystkie istniejące elementy sztukaterii (ozdobne pasy/listwy nad otworami okiennymi i drzwiowymi, opaski wokół otworów okiennych i drzwiowych) oczyścić z powłok z farb emulsyjnych - z zastosowaniem metod mechanicznych (skalpel; nożyk sztukatorski), ze wspomaganiami metodami chemicznymi.

Dokonać podklejenia pęknięć gipsowych elementów sztukaterii – klejem w dyspersji wodnej, np. poliocytany winylu. Obniżyć napięcie powierzchniowe kleju, przez dodanie alkoholu etylowego. Po oczyszczeniu sztukaterii, uzupełnić ubytki na jej powierzchni stosując dobry gips na mokro.

Uzupełnić brakujące elementy wystroju j.w. – zamontować brakujące elementy sztukatorskie (nad otworami okiennymi i drzwiowymi) oraz uzupełnić brakujące opaski wokół otworów (tynki ciągnione).

d/ Montaż nowych obróbek blacharskich.

W miejsce zdemontowanych - wykonać nowe obróbki blacharskie murowanego gzymsu elewacyjnego w poziomie stropu nad parterem.

Obróbki blacharskie powinny wystawać nie mniej niż 4 cm poza lico tynku i skutecznie zabezpieczać go przed zaciekami wody deszczowej.

Nowe obróbki blacharskie wykonać z blachy tytanowo-cynkowej grub. 0,6mm.

e/ remont okładziny części cokołowych elewacji frontowych.

Okładzinę z płytek ceramicznych – wykonaną w ostatnich latach na części cokołowej elewacji frontowej od strony ul. Jedności Narodowej (oraz na przeważającej części cokołu od strony ul. Rychtalskiej) – należy oczyścić z zabrudzeń, kurzu i brudu oraz dokonać uzupełnienia niewielkich ubytków spoinowania.

Pozostałą część okładziny cokołu – w elewacji od strony ul. Rychtalskiej (na odcinku o długości 8,90 m i wysokości ok. 1,00m), a także na ościeżach otworu drzwiowego, w którym zamontowane są drzwi wejściowe do budynku – poddać gruntownej renowacji.

Okładziny te należy oczyścić z kurzu i powłok malarskich.

Następnie należy dokonać wymiany płytek uszkodzonych (ok. 20% całości), uzupełnić płytki ceram. brakujące oraz wyspoinować całość tej okładziny.

f/ Malowanie tynków zewnętrznych i detali architektonicznych w elewacji frontowej.

Prawidłowo przygotowane podłoże zagruntować stosując preparat gruntujący którego zadaniem jest wyrównanie chłonności podłoża, wzmocnienie jego powierzchni, likwidacja ognisk korozji biologicznej oraz poprawienie warunków przyczepności powłok malarskich; do gruntowania stosować grunt na bazie silikatów.

Zagruntowane tynki zewnętrzne i detale architektoniczne na elewacji frontowej malować dwukrotnie farbą krzemianową/silikatową - w następujących kolorach:

- tynki cem.-wapienne – na elewacji w poziomie parteru - malować farbą krzemianową/silikatową w kolorze tożsamym z kolorem **MARILL 50** z wzornika **Caparol 3D+**,
- tynki zewnętrzne (ciągnione) na opaskach okiennych i drzwiowych oraz na gzymsie elewacyjnym w poziomie stropu nad parterem - malować farbą krzemianową/silikatową w kolorze tożsamym z kolorem **MARILL 55** z wzornika **Caparol 3D+**,
- elementy sztukatorskie – profilowane listwy/pasy nad otworami okiennymi i drzwiowymi w poziomie parteru – malować farbą krzemianową/silikatową w kolorze tożsamym z kolorem **MARILL 60** z wzornika **Caparol 3D+**,
- drewnianą bramę wejściową do budynku malować farbą renowacyjną do elementów drewnianych w kolorze „Nussbaum” Nr 8011 wg wzornika **RAL**,
- okna drewniane, w elewacji frontowej – malować renowacyjną farbą przeznaczoną do zewnętrznych elementów drewnianych w kolorze białym,

5.2. Remont i docieplenie elewacji podwórzowej budynku.

a/ Roboty przygotowawcze i dociepleniowe.

Z uwagi na niską izolacyjność ścian zewnętrznych budynku oraz istniejące uszkodzenia tynków zewnętrznych - projektuje się wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych/elewacji podwórzowej budynku, z zastosowaniem zewnętrznych systemów izolacji cieplnej z wyprawami tynkarskimi (ETICS), zgodnie z Instrukcją ITB nr 334/2002 „Bezspoinowy system ocieplania ścian zewnętrznych budynków , W-wa 2002”.

Izolację termiczną elewacji tylnej i bocznej/zachodniej budynku - należy wykonać z zastosowaniem płyt ze **styropianu grafitowego EPS 031** (o współczynniku $\lambda = 0,031$ W/mK) oraz **z płyt z wełny mineralnej fasadowej** (o współczynniku $\lambda = 0,035$ W/mK) – o grubości **8 cm**.

Wełna mineralną należy docieplić pionowy pas elewacji o szerokości 1,0 m – od strony budynku ul. Rychalska 2. Pozostałą część elewacji docieplić styropianem grafitowym EPS 031.

Ościeża okien, w elewacji tylnej - docieplić z zastosowaniem płyt ze styropianu grafitowego EPS 031 (o współczynniku $\lambda=0,031$ W/mK) – o grubości **2 cm**.

Docieplenie w/w elewacji budynku - projektuje się wykonać na ich częściach: od órnej krawędzi wysuniętego cokołu elewacji (o wys. ok. 39 cm ppt.) – do spodu obróbki blacharskiej, usyt. 30cm poniżej murowanego gzymsu zwieńczającego elewacje.

W pierwszej kolejności należy: ustawić rusztowania przyścienne wzdłuż w/w elewacji budynku, dokonać oczyszczenia (zmycia wodą pod ciśnieniem) istn. tynków na elewacjach, oraz dokonać rozbiórki fragmentów tynków uszkodzonych (spękanych, odspojonych od podłoża).

Tynki zewnętrzne – znajdujące się w dobrym stanie technicznym (na ok. 80% pow. elewacji) – nie podlegają rozbiórze.

Należy ponadto dokonać rozbiórki/skucia gzymsów podokiennych (wymurowanych z cegły pełnej, na płask) i ceramicznych kształtek podokiennych.

Warstwy termoizolacyjne elewacji (płyty ze styropianu i wełny miner.) – należy mocować do powierzchni ścian przy pomocy zaprawy klejowej, oraz łącznikami: plastikowymi i metalowymi – w ilości 6 szt/m² dla płaszczyzny ściany, a w obrębie naroży tzn. 1,5 m od krawędzi pionowej ściany – w ilości 10 szt/m².

Na docieplonych powierzchniach elewacji budynku należy wykonać warstwę tynkarską, z cienkowarstwowych tynków strukturalnych, mineralnych (na bazie kruszywa o grub. 0,9 mm).

Faktura zewnętrzna tynków strukturalnych – szorstka (zatarta na gładko).

Po zakończeniu prac dociepleniowych, wykonać malowanie elewacji (powłoki z farb elewacyjnych, silikatowych) - zgodnie z kolorystką określoną w pkt. 5.2.c/ niniejszego opisu technicznego.

Ogólny opis systemu docieplenia:

Ocieplanie ścian budynków z zastosowaniem zewnętrznych systemów izolacji cieplnej z wyprawami tynkarskimi (ETICS) jest nowoczesną metodą ocieplenia budynków jedno- i wielorodzinnych.

W skład zestawu wyrobów do docieplenia elewacji budynku przy ul. Jedności Narodowej 166-168 we Wrocławiu wchodzi następujące materiały :

- zaprawa klejowa do klejenia styropianu i wełny miner. o przyczepności do muru (w stanie powietrzno-suchym) nie mniejszej niż 0,3 MPa, oraz o przyczepności do styropianu (w stanie powietrzno-suchym) nie mniejszej niż 0,1 Mpa,
- płyty ze styropianu odmiany EPS 031 (samogasnące), o współczynniku $\lambda=0,031$ W/(mK) – o grubości **8 i 2 cm**, wymiarach 50x100 cm, krawędziach prostych, sezonowanych w okresie co najmniej 2 miesiące od wyprodukowania,
- płyty z wełny mineralnej fasadowej, o współczynniku $\lambda=0,035$ W/(mK) – o grubości **8 cm**, wymiarach 50x100 cm, krawędziach prostych,
- łączniki z tworzywa sztucznego - do mechanicznego mocowania układu ocieplającego ze styropianu (oraz łączniki stalowe - do mocowania układu ocieplającego z wełny miner.), o średnicy 8mm i długościach zapewniających co najmniej 5-cio centymetrowe osadzenie w warstwie podłoża nośnego,
- siatka z włókna szklanego po kąpielii akrylowej o gramaturze większej niż 145g/m²,
- cienkowarstwowy tynk strukturalny, mineralny, o frakcji uziarnienia mniejszej niż 0,9 mm, sklasyfikowany ogniowo jako NRO (nie rozprzestrzeniający ognia),

Elementami uzupełniającymi zestawu są: listwy narożnikowe i cokołowe oraz elementy do obróbek szczególnych miejsc elewacji.

Bezpośrednio na warstwę termoizolacji ze styropianu i wełny mineralnej - należy nakładać **warstwy wykończeniowe**, na które składają się :

- 1/ **warstwa zbrojona**, przeciwdziałająca skutkom naprężeń termicznych od nasłonecznienia i schłodzenia wyprawy i wraz z warstwą tynkarską zabezpieczająca izolację przed niszczącym działaniem ognia, oraz zapewniająca odporność na uderzenie,
- 2/ **warstwa tynkarska**, stanowiąca ochronne i dekoracyjne wykończenie elewacji,

b/ Roboty uzupełniające.

- montaż nowych parapetów zewnętrznych,
Po zamocowaniu do ścian zewnętrznych warstw termoizolacyjnych - w miejsce zdemontowanych - zamontować nowe parapety zewnętrzne - z blachy stalowej, ocynkowanej, powlekannej w kolorze ciemnoszarym.
Parapety zewnętrzne powinny wystawać nie mniej niż 4-5 cm poza lico tynków strukturalnych i skutecznie zabezpieczać elewacje przed zaciekami wody deszczowej.
- demontaż a następnie (do dociepleni elewacji) ponowny montaż 2-ch rur spustowych Dn120 stal.-ocynk., odwadniającej dach budynku,
- wykonanie tynków renowacyjnych na części cokołowej elewacji, o wysokości 39cm (w miejsce zawilgoconych tynków cem.-wapiennych),
- renowacja murowanego gzymsu zwieńczającego elewację podwórzową,

c/ Kolorystyka elewacji podwórzowych budynku.

Prawidłowo przygotowane podłoże (tj. tynki strukturalne i renowacyjne) na elewacjach budynku - zagruntować stosując preparat gruntujący którego zadaniem jest wyrównanie chłonności podłoża, wzmocnienie jego powierzchni, likwidacja ognisk korozji biologicznej oraz poprawienie warunków przyczepności powłok malarskich; do gruntowania stosować grunt na bazie silikatów.

Zagruntowane tynki zewnętrzne i detale architektoniczne na elewacjach malować dwukrotnie farbą silikatową/krzemianową w następujących kolorach:

- tynki renowacyjne – na cokołach elewacji podwórzowej – malować farbą krzemianową/silikatową w **kolorze tożsamym z kolorem MARILL 50 z wzornika Caparol 3D+**,
- tynki strukturalne mineralne na docieplonej powierzchni elewacji (i cem.-wapienne – pod gzymsiem zwieńczającym elewację) – malować farbą krzemianową/silikatową w **kolorze tożsamym z kolorem MARILL 55 z wzornika Caparol 3D+**,
- stalowe drzwi wejściowe do budynku malować farbą renowacyjną do elementów metalowych w **kolorze ciemnobrązowym Nr 8028 – wg wzornika RAL**,
- okna drewniane, w elewacji frontowej – malować (od strony zewn.) renowacyjną farbą przeznaczoną do zewnętrznych elementów drewnianych w **kolorze białym**,
- gzyms zwieńczający elewację tylną – murowany z nietynkowanej cegły licowej - oczyścić z zabrudzeń, powłok malarskich, uzupełnić spoinowanie cegły, wykonać jej impregnację,
- parapety zewnętrzne podokienne – w elewacji tylnej – wykonać z blachy stalowej, ocynkowanej, powlekannej w **kolorze ciemnoszarym**,

VI. CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA BUDYNKU.

W wyniku przeprowadzenia ujętych w niniejszym projekcie prac remontowych, charakterystyka energetyczna budynku ulegnie znacznemu polepszeniu.

VII. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ OBIEKTU.

Budynek mieszkalny, wielorodzinny z 5-ma kondygnacjami mieszkalnymi, podpiwniczony, średniowysoki (SW), zaliczony do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV.

Klasa odporności pożarowej budynku: „C”.

Elementy budynku powinny być nierozprzestrzeniające ognia (NRO).

Drogami pożarowymi są ulice: Jedności Narodowej i ul. Rychtalska.

W ramach projektowanych prac remontowych nie przewiduje się zmian w zakresie ochrony przeciwpożarowej budynku.

Elementy budynku nie spełniające wymaganej odporności ogniowej należy doprowadzić do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami w trakcie najbliższego remontu kapitalnego lub przebudowy budynku.

Rozwiązania projektowe przedstawione w niniejszym projekcie dotyczą „Remontu i docieplenia elewacji podwórzowej, oraz remontu elewacji frontowych (w poziomie parteru) budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Jedności Narodowej 166-168 we Wrocławiu” – w związku z powyższym nie wymagają uzgodnienia pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (które to uzgodnienie, zgodnie z par. 3 ust. 2 rozporządzenia MSWiA z dn. 17.09.2021 r. *„w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej”* wymagane jest w przypadku „odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, a także zapewnienia drogi pożarowej do obiektu budowlanego, gdy ze względu na charakter lub rozmiar robót niezbędne jest sporządzenie projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego lub projektu technicznego, którego rozwiązania projektowe dotyczą warunków ochrony przeciwpożarowej obiektu budowlanego, o którym mowa w ust. 1,..”.

VIII. WYMOGI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ.

Budynek mieszkalny przy ul. Jedności Narodowej 166-168 we Wrocławiu - ujęty jest w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Wrocławia.

Położony jest na obszarze historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Piaskowego, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Wrocławia.

IX. WPŁYW INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO.

Planowana inwestycja nie będzie miała istotnego wpływu na środowisko.

X. INFORMACJA ZGODNIE Z ART. 36a PRAWA BUDOWLANEGO.

Nie dopuszcza się w trakcie realizacji robót nieistotnych odstępstw od projektu budowlanego.

XI. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU.

Zakres planowanej inwestycji obejmuje: Remont i docieplenie elewacji podwórzowej oraz remont elewacji frontowych (w poziomie parteru) budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Jedności Narodowej 166-168 we Wrocławiu.

OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU		
GRUPA ODDZIAŁYWANIA	SZCZEGÓŁY GRUP ODDZIAŁYWANIA	BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINE Kategoria obiektu wg ustawy Prawo budowlane – XIII
Elementy zagospodarowania terenu	Granice działki wg. użytkownika	Planowana inwestycja, związana z remontem i dociepleniem ścian zewnętrznych budynku - nie powoduje zmian w istniejącym zagospodarowaniu terenu,
	Ujęcia wody	Inwestycja nie obejmuje budowy indywidualnego ujęcia wody; Budynek jest zasilany z miejskiej sieci wodociąg.
	szamba	Inwestycja nie obejmuje budowy bezodpływowego zbiornika na ścieki bytowe
	Budowle rolnicze	Inwestycja nie obejmuje projektu budowli rolniczych
	Parkingi	Inwestycja nie obejmuje budowy miejsc postojowych
	Garáže	Inwestycja nie obejmuje budowy garażu
	Śmietniki	Inwestycja nie obejmuje budowy śmietnika
p.poż.	Budynki wielorodzinne	Planowana inwestycja - nie wpływa na warunki ochrony przeciwpożarowej budynków sąsiednich
p.poż.	Budynki pozostałe	Planowana inwestycja - nie wpływa na warunki ochrony przeciwpożarowej budynków sąsiednich
	Budynki PM	W odległości 20 m od projektowanego budynku i projektowanych urządzeń nie występują budynki PM
	Budynki IN	W odległości 20 m od projektowanego budynku i projektowanych urządzeń nie występują budynki IN
	Lasy	W odległości 20 m od projektowanego do remontu i przebudowy budynków - nie występują lasy
	Zagrożenie wybuchem	Planowana inwestycja nie obejmuje wykonania elementów stwarzających zagrożenie wybuchem
nasłonecznienie		Planowana inwestycja nie powoduje zmian nasłonecznienia w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi
Promieniowanie dzienne (przesłanianie)		Planowana inwestycja nie powoduje zmian w zakresie przesłaniania budynków sąsiednich .
emisje	hałasu	Inwestycja nie powoduje zmian w zakresie emisji hałasu
	Promieniowa. elektromagnetycznego	Planowana inwestycja nie powoduje zmian w zakresie promieniowania, szczególnie jonizującego oraz pola elektromagnetycznego

Obszar oddziaływania inwestycji : teren wyznaczony w otoczeniu projektowanego do remontu i docieplenia obiektu budowlanego, zlokalizowanego przy ul. Jedności Narodowej 166-168 we Wrocławiu - na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy tego terenu - zawarty jest w całości w obrębie działki nr 28 i części pow. działki nr 27, AM-11, obręb Plac Grunwaldzki.

Integralną część analizy oddziaływania stanowi załącznik graficzny – plan sytuac. w skali 1:500 (rys. nr 1).

XII. UWAGI KOŃCOWE.

- Roboty budowlano-montażowe należy wykonać zgodnie z projektem, „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót”, przepisami techniczno-budowlanymi i sztuką budowlaną,
- W trakcie realizacji obiektu należy bezwzględnie przestrzegać przepisy BHP w budownictwie.

Projektant: mgr inż. arch. Małgorzata Kulczak