



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

Temat: Remont elewacji frontowej wraz z balkonami, remont i docieplenie elewacji podwórzowych, wykonanie izolacji przeciwwilgociowych ścian piwnicznych, remont klatki schodowej oraz remont piwnic budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Daszyńskiego 41 we Wrocławiu

Obiekt: Budynek mieszkalny wielorodzinny

Kategoria obiektu budowlanego: XIII

**Adres obiektu : 50-310 Wrocław, ul. Ignacego Daszyńskiego 41
nr ewidencyjne działek: 13, 19/12 i 12, AM-9 i nr 66, AM-10,
obręb Plac Grunwaldzki**

**Inwestor : Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości
przy ul. Daszyńskiego 41 we Wrocławiu –
z/s przy ul. ul. Ignacego Daszyńskiego 41, 50-310 Wrocław**

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

Podpisy :

Projektant : mgr inż. arch. Małgorzata Kuleczak
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, lipiec 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	4-33
2. Kopie uprawnień projektowych projektantów i sprawdzających i zaświadczeń potwierdzających przynależność projektanta i sprawdzającego do Izb Architektów i Inżynierów Budownictwa	34-41
B. Część rysunkowa	
1. Rys. Nr 1 Plan sytuacyjny	42
2. Rys. Nr 2 Elewacja frontowa - stan projektowany	43
3. Rys. Nr 3 Elewacje podwórzowe – stan projektowany	44
4. Rys. Nr 4 Rzut piwnic - stan projektowany	45
5. Rys. Nr 5 Klatka schodowa w poziomie parteru - stan projektowany	46
6. Rys. Nr 6 Klatka schodowa w poziomie I-go i II-go piętra - stan projektowany	47
7. Rys. Nr 7 Klatka schodowa w poziomie III-go i IV-go piętra - stan projekt.	48
8. Rys. Nr 8 Klatka schodowa w poziomie V-go piętra - stan projektowany	49
9. Rys. Nr 9 Przekrój pionowy hallu wejściowego do budynku oraz klatki schodowej budynku	50
10. Rys. Nr 10 Izolacje przeciwwilgociowe ścian konstrukcyjnych w poziomie piwnic – przekroje pionowe	51
11. Rys. Nr 11 Wzmocnienie uszkodzonych belek stalowych stropu odcinkowego nad piwnicami oraz wymiana posadzki piwnic	52
12. Rys. Nr 12 Wzmocnienie uszkodzonych (spękanych) ścian konstrukcyjnych - szczegóły konstrukcyjne	53
13. Rys. Nr 13 Balkony w elewacji frontowej – stan projektowany	54
14. Rys. Nr 14 Elewacja frontowa – kolorystyka	55
15. Rys. Nr 15 Elewacje podwórzowe – kolorystyka	56

Wrocław 29-07-2022

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 ze zmianami)

OŚWIADCZAM

że projekt architektoniczno-budowlany pn.: Remont elewacji frontowej wraz z balkonami, remont i docieplenie elewacji podwórzowych, wykonanie izolacji przeciwwilgociowych ścian piwnicznych, remont klatki schodowej oraz remont piwnic budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Daszyńskiego 41 we Wrocławiu - 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 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:
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 elewacji frontowej wraz z balkonami, remont i docieplenie elewacji podwórzowych, wykonanie izolacji przeciwwilgociowych ścian piwnicznych, remont klatki schodowej oraz remont piwnic budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Daszyńskiego 41 we Wrocławiu
- 1.2. Adres: 51-310 Wrocław, ul. Ignacego Daszyńskiego 41.
- 1.3. Inwestor: Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Daszyńskiego 41 we Wrocławiu - z siedzibą przy ul. Ignacego Daszyńskiego 41, 50-310 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 budynku.
- 2.5. Decyzja Nr 86/2022 z dnia 17-01-2022 r. PINB dla m. Wrocławia – nakazującą usunięcie występujących nieprawidłowości w stanie technicznym budynku, poprzez: remont balkonów, remont klatki schodowej wraz ze schodami wewn., zabezpieczenie antykorozyjne belek stalowych stropu masywnego nad piwnicą, oraz naprawę uszkodzonej posadzki w piwnicy - budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Daszyńskiego 41 we W-wiu.
- 2.6. Polskie normy i przepisy techniczno-budowlane.

III. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA .

Przedmiotem opracowania jest remont budynku mieszkalnego, wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ulicy Ignacego Daszyńskiego 41 we Wrocławiu we Wrocławiu – w następującym zakresie:

- remont elewacji frontowej budynku wraz z balkonami,
- remont i docieplenie elewacji podwórzowych,
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowych ścian piwnicznych,
- remont klatki schodowej,
- remont piwnic budynku,

Z uwagi na postanowienia zawarte w Decyzji Nr 86/2022 z dn. 17-01-2022 r. PINB dla m. Wrocławia dokonano następującego podziału zakresu robót:

Zakres robót planowanych do realizacji w oparciu o Decyzję Nr 86/2022 z dn. 17-01-2022 r. PINB dla m. Wrocławia:

- remont balkonów w elewacji frontowej budynku,
- remont klatki schodowej, wraz ze schodami wewnętrznymi i schodami zejściowymi do piwnic,
- oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne belek stalowych stropu masywnego nad piwnicami,
- naprawę/wymianę na nową betonową/ uszkodzonej posadzki ceglanej w piwnicy,

Zakres robót planowanych do realizacji zgodnie z wnioskiem o pozwolenie na budowę, oraz w oparciu o Decyzję – pozwolenie na budowę:

- remont elewacji frontowej,
- remont i docieplenie elewacji podwórzowych,

- wykonanie izolacji przeciwwilgociowych ścian piwnicznych,
- remont piwnic budynku – w następującym zakresie: wzmocnienie uszkodzonych belek stalowych stropu odcinkowego nad piwnicami + remont uszkodzonych fragmentów ścian konstrukcyjnych piwnic + wymiana ścianek działowych komórek lokatorskich

IV. OPIS I OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO.

4.1. Opis ogólny budynku.

Budynek zlokalizowany przy ul. Daszyńskiego 41 we Wrocławiu jest obiektem mieszkalnym, wielorodzinnym, wybudowanym około 1905 r.

Jest to budynek jednoklatkowy, sześciokondygnacyjny, z poddaszem częściowo użytkowym, częściowo podpiwniczony.

Obiekt zlokalizowany jest w ciągłej zabudowie pierzejowej, na obszarze o średniowysokiej zabudowie, o charakterze mieszkalnym.

Od strony południowo-wschodniej – przylega do budynku mieszkalnego – posiadającego analogiczną wysokość, konstrukcję oraz zrealizowanego w analogicznym okresie czasu.

Od strony północno-zachodniej – przylega do 5-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego, „plombowego”, zrealizowanego w latach 70-tych XX-go wieku.

W budynku – w poziomie piwnic usytuowane są komórki lokatorskie (jedynie pod hallem wejściowym oraz mieszkaniem nr 1b – brak piwnic; pod posadzką występuje podłoże gruntowe).

W poziomie parteru – zlokalizowane są 3 lokale mieszkalne - oznaczone numerami 1, 1b i 2 oraz 1-en lokal usługowy (magiel), a także hall wejściowy do klatki schodowej.

Powyżej – w poziomie kondygnacji budynku : od II-giej do V-tej - znajdują się lokale mieszkalne – oznaczone numerami: od nr 3 do nr 21.

Na poddaszu (V-tym piętrze) zlokalizowane są ponadto dwa pomieszczenia strychowe, przeznaczone do suszenia odzieży oraz jeden lokal mieszkalny (nr 22).

Dostęp do mieszkań zapewniony jest z klatki schodowej - usytuowanej w osi budynku, od strony podwórza.

Obiekt zrealizowany został w technologii tradycyjnej.

Układ konstrukcyjny – podłużny.

Podstawowe dane techniczno-użytkowe obiektu :

- wymiary zewn. budynku :
 - długość (wzdłuż elewacji frontowej) - 17,5 m,
 - szerokość (długość ścian szczyt.) - 18,1 (26,0) m,
- - wysokość całkowita - 20,7 m ppt.,

Konstrukcja poszczególnych elementów budynku :

- **ławy fundamentowe** i ściany piwnic murowane z cegły ceramicznej, pełnej na zaprawie wap.,
- **ściany zewnętrzne kondygnacji pod- i nadziemnych** – murowane są z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej; grubości ścian zewnętrznych podłużnych są zmienne i wynoszą : 80 cm (3c.) – w poziomie piwnic; 68 cm (2,5c) - w poziomie parteru i I-go piętra; 55 cm (2c.) – w poziomie II-go i III-go piętra; 42 cm (1,5 c.) – w poziomie IV-go piętra ; Ścianki podparapetowe (pod oknami) na wszystkich kondygnacjach są pocienione i posiadają grubość 1,5c tj. 42cm,
- **ściany konstrukcyjne wewnętrzne** – murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej ; grubości ścian zmienne : 64, 51, 38 cm - w poziomie piwnic; 51 i 38 cm w poziomie parteru; 38 i 28 cm – w poziomie od I-go do V-go piętra,
- **ściany szczytowe**: południowa i północna - murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej; grubości ścian są zmienne : 51 cm (2c.) w poziomie piwnic; 38cm (1,5 c.) – w poziomie parteru i I-p.; 25cm (1c.) – w poziomie od II-go do V-go piętra,

- **klatka schodowa**, zlokalizowana w osi budynku, od strony podwórza, przekryta jest stropodachem, o konstrukcji drewnianej,
- **strop nad piwnicami** – wykonany został jako odcinkowy; sklepienia ceglane stropu, o grubości 12cm (1/2c.) – wsparte są ścianach konstrukcyjnych, murowanych budynku oraz na belkach stalowych o przekroju dwuteowym; układ konstrukcyjny stropu nad piwnicami – podłużny (belki stalowe stropu odcinkowego wsparte są na ścianach konstrukcyjnych podłużnych),
- **stropy: nad parterem, I-szym, II-gim piętrem** – wykonane zostały jako belkowe, o konstrukcji drewnianej, ze ślepym pułapem i zasypką żużlowo-gruzową; drewniane belki stropowe rozmieszczone są w rozstawie co ok. 80-100cm,
- **stropy: nad III-cim i IV-tym piętrem** – pierwotnie wykonane jako belkowe, o konstrukcji drewnianej – w latach 60-tych XX-go wieku wymienione zostały na stropy masywne typu WPS,
- **dach budynku** – „pulpitowy”, o konstrukcji drewnianej kryty dachówką ceramiczną karpiówką (dachy strome) oraz papą asfaltową, termozgrzewalną, na podkładzie z desek (dach płaski),
- **kominy** z cegły ceramicznej pełnej, murowane na zaprawie wapiennej, otynkowane,
- **elewacje budynku** - od strony ulicy: elewacja z okładziną z cegły ceramicznej licowej oraz częściowo otynkowana; od strony podwórza – elewacje pierwotnie wyprawione tynkami zewnętrznymi, wapiennymi (aktualnie tynków w większości brak – odpadły lub zostały poddane rozbiórce),
- **balkony** – występują w elewacji frontowej w poziomie I-go, II-go i III-go piętra,
- **nadproża okienne** - wykonane w większości jako ceglane łukowe; od strony zewnętrznej w nadprożach wykonany jest węgierek o szerokości 12cm, z poziomą krawędzią dolną; część nadproży została w trakcie remontu wzmocniona belkami stalowymi;
- **nadproża drzwiowe** - wykonane są z belek stalowych dwuteowych, szpałdowanych cegłą ceramiczną,

Instalacje.

Budynek wyposażony jest w instalacje: wod – kan., gazową, elektryczną, telefoniczną i domofonową (niesprawną).

Remonty zrealizowane:

W trakcie II-giej wojny światowej budynek został częściowo uszkodzony.

W latach 60-tych XX-go wieku w obiekcie wykonany został remont - w trakcie którego zrealizowano następujący zakres robót budowlanych :

- a/ wymiana stropów drewnianych - nad II-gim, III-cim i IV-tym piętrem – na stropy masywne, ognioodporne typu WPS,
- b/ wymiana stropów odcinkowych pod spocznikami i podestami klatki schodowej – na stropy/płyty masywne, żelbetowe, na belkach stalowych,
- c/ remont klatki schodowej (malowanie ścian i sufitów, częściowa wymiana stopnic schodowych, oraz balustrady drewn. schodów),
- d/ wymiana konstrukcji drewnianej i pokrycia dachu,
- e/ zmiana układu funkcjonalnego mieszkań w poziomie III-go i IV-go piętra - polegająca na wykonaniu w mieszkaniach nowych ścianek działowych - w zmienionym układzie, mającym między innymi celu wydzielenie w lokalach pomieszczeń higieniczno-sanitarnych (łazienek),

W 2010 r. w budynku wykonano remont konstrukcji drewnianej i pokrycia dachu.

W 2016 r. w budynku wykonano prace remontowe, polegające na wykonaniu izolacji przeciwwilgociowych pionowych, w obrębie podziemnej części ścian zewnętrznych budynku od strony podwórza.

4.2. Stosunki własnościowe.

W budynku została ustanowiona wspólnota mieszkaniowa.

4.3. Wymogi ochrony konserwatorskiej.

Budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul. Daszyńskiego 41 ujęty jest w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Wrocławia.

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

4.3. Opis i ocena aktualnego stanu technicznego elementów budynku projektowanych do remontu:

4.3.1. Fundamenty, ściany konstrukcyjne i działowe oraz posadzka piwnic budynku.

Fundamenty budynku wykonane zostały jako murowane z cegły ceram. - na zaprawie wapiennej, schodkowe. Fundamenty, ściany zewnętrzne (piwniczne) oraz ściany konstrukcyjne wewnętrzne (w poziomie piwnic) - są w znacznym stopniu zawilgocone - z uwagi na brak, w ich obrębie – sprawnych izolacji przeciwwilgociowych: poziomej pod fundamentami i pionowej – na zewnętrznej powierzchni ściany piwnicznej, od strony ulicy (tj. na powierzchniach muru stykających się z gruntem).

Ściany konstrukcyjne piwnic wykonane są jako murowane z cegły ceramicznej pełnej, na zaprawie wapiennej. Grubość ścian piwnicznych budynku (zewnętrznych i wewnętrznych) – jest zróżnicowana i wynosi: 78 cm (3c.), 64 cm (2,5c.), 51 cm (2 c.), 38 cm (1,5c.) i 25 cm (1c.).

W trakcie dokonanych oględzin pomieszczeń zlokalizowanych w poziomie piwnic budynku – stwierdzono, że ściany zewnętrzne i wewnętrzne (piwniczne) są w znacznym stopniu zawilgocone. Lokalnie widoczne są ubytki fragmentów materiału tworzącego/cegły ceramicznej, powierzchniowe zmurszenie cegły.

Izolacje przeciwwilgociowe ścian piwnicznych.

W obrębie ściany piwnicznej, zewnętrznej - od strony ulicy – występują znaczne zawilgocenia muru, sięgające do wysokości 2,0 m ponad poziom posadzki.

W obrębie ścian konstrukcyjnych piwnicznych : wewnętrznych oraz zewnętrznych – od strony podwórza – zawilgocenie muru również występuje, lecz w mniejszym zakresie (co jest min. efektem wykonania, w ubiegłych latach, izolacji p-wilgoc. pionowych – na ścianach piwnicznych budynku od strony podwórza).

Przyczyny zawilgocenia ścian piwnicznych:

- brak sprawnych izolacji przeciwwilgociowych, poziomych, w poziomie posadowienia oraz na wysokości posadzki piwnic,
- brakiem sprawnych izolacji przeciwwilgociowych, pionowych, na zewnętrznych powierzchniach ścian piwnic, stykających się z gruntem – od strony ulicy,
- brakiem sprawnej wentylacji piwnic,

Zawilgocenia ścian zewnętrznych budynku – występują również w poziomie przyziemia (tj. na cokółkach elewacji frontowej i ściany szczytowej zachodniej) – do wys. ok. 60 cm ppt.

Wzdłuż elewacji tylnych budynku – wykonane są: opaska betonowa, o szerokości 50 cm (z płytek chodnikowych 50x50x7cm), oraz – wzdłuż ściany szczyt. zachodniej – nawierzchnia betonowa.

Wzdłuż elewacji frontowej budynku – wykonany jest chodnik, o szerokości 3,80 m (o nawierzchni z kostki betonowej 10x20 cm (typu Holland).

Stan techniczny opaski i nawierzchni - wzdłuż elewacji budynku – ocenia się jako zadowolający.

Celem trwałego osuszenia – zawilgoconych w poziomie piwnic i przyziemia – ścian piwnicznych, zewnętrznych i wewnętrznych – należy wykonać izolacje przeciwwilgociowe poziome (dotyczy to całości ścian konstrukc. piwnicznych), oraz izolacje p-wilgoc. pionowe (dotyczy to ściany zewn. piwnicznej od strony ulicy).

Posadzka w pomieszczeniach piwnicznych – wykonana jako ceglana – znajduje się w złym stanie technicznym. Posadzka posiada lokalne ubytki cegieł, nierówności, zapadnięcia oraz jest bardzo zawilgocona (brak jest izolacji przeciwwilgociowej podposadzkowej).

Posadzka ceglana piwnic kwalifikuje się do całkowitej wymiany na nowa – betonową, ułożoną na warstwie izolacji przeciwwilgociowej.

Ścianki działowe – wydzielające poszczególne komórki lokatorskie w piwnicach – wykonane są z desek; znajdują się w złym stanie technicznym. Kwalifikują się do wymiany na nowe, murowane.

Okna piwniczne.

W ścianach zewnętrznych piwnic – od strony ulicy i podwórza - zamontowane są okna : stalowe, szklone szybami ze szkła zbrojonego, a także okna z profili PCV. Stan techniczny okien – zadowalający.

4.3.2. Strop nad piwnicami.

Strop nad piwnicami – wykonany został na całej powierzchni jako odcinkowy.

Sklepienia ceglane stropu, o grubości 12cm (1/2c.) – wsparte są ścianach konstrukcyjnych, piwnicznych - murowanych z cegły, oraz na belkach stalowych, o przekroju dwuteowym NP180.

Belki stalowe stropu - wsparte są na ścianach konstrukcyjnych, murowanych piwnic oraz podparte są (w przęsłach) słupkami murowanymi z cegły pełnej, o wysokości ok. 230 cm i wymiarach przekroju 38x38 cm.

Rozpiętości belek stropowych – wahają się od 2,60 do 3,80 m (w świetle podpór).

Rozstaw belek stropowych – od 160 cm do 190 cm.

Nadproża nad otworami drzwiowymi i przejściami – wewnątrz piwnic – wykonane są jako ceglane, łukowe, lub ceglane - wzmocnione/podparte belkami stalowymi.

W wyniku dokonanych oględzin - stan techniczny stropu nad piwnicami oraz stalowych belek nadprożowych, piwnicznych ogólnie ocenia się jako średni, a lokalnie jako zły.

W trakcie dokonanych oględzin stwierdzono, że widoczne od dołu stopki dolne stalowych belek nośnych stropu odcinkowego nad piwnicami (dwuteowników normalnych NP 180) – nie posiadają zabezpieczenia antykorozyjnego (część belek malowana jest od spodu farbą emulsyjną lub wapnem). Widoczne od spodu stopki dolne belek stropowych/dwuteowników NP180 – są w większości powierzchniowo skorodowane (a niewielka część belek stropowych o przekroju dwuteowym - posiada głębokie uszkodzenia korozyjne stopek dolnych).

Znacznie uszkodzone przez korozję belki stropowe (z wżerami, dużymi ubytkami i rozwarstwieniem stali na stopkach dolnych) – wskazano na załączonym rysunku nr 4.

Sklepienia ceglane stropu odcinkowego - lokalnie posiadają ubytki fragmentów cegieł tworzących sklepienia i spoinowania.

Dolne powierzchnie sklepień nie są pokryte tynkami, na większości powierzchni pokryte są powłokami malarskimi z farby emulsyjnej.

Zalecenia:

Z uwagi na występujące uszkodzenia - koniecznym jest pilne wykonanie remontu stropu nad piwnicami, a w tym:

- wzmocnienie głęboko skorodowanych belek stropowych stropu (wskazanych na rys. nr 4),

- zabezpieczenie antykorozyjne pozostałych belek stropowych, powierzchniowo skorodowanych,
- dokonanie naprawy uszkodzonych fragmentów sklepień ceglanych stropu: uzupełnienie miejscowych ubytków cegieł, wykonanie/uzupełnienie spoinowania dolnej powierzchni sklepień, malowanie dolnej powierzchni sklepień ceglanych,

4.3.3. Ściany zewnętrzne – elewacje frontowa i tylna budynku.

Ulica Daszyńskiego (dz. nr 66, AM-9, obręb Plac Grunwaldzki) - na odcinku objętym opracowaniem - jest to droga gminna, jednojezdniowa, dwukierunkowa - posiada jezdnię o szerokości 10,0 mb, o nawierzchni z kostki granitowej 18/20cm, oraz obustronne chodniki. Przy elewacji frontowej budynku przy ul. Daszyńskiego 41 - usytuowany jest chodnik, o szerokości 3,80 m (o nawierzchni z kostki betonowej grub. 8 cm).

Ściana zewnętrzna budynku od strony ulicy (elewacja frontowa) – zlicowana jest z linią zabudowy ulicy Daszyńskiego.

W części podziemnej – w ścianie wykonane są otwory okienne (6 szt.), wraz z przyległymi do nich murowanymi studzienkami doświetlającymi (przekrytymi kratami stalowymi).

W części nadziemnej – elewacja frontowa posiada bogaty wystrój architektoniczny.

W strefie parteru – widoczne są prostokątne otwory okienne (z łukowymi nadprożami), otwory witryny i drzwi lokalu usługowego (magiel), oraz otwór bramy wejściowej do części mieszkalnej kamienicy, w którym zamontowana jest dekoracyjna, drewniana brama wejściowa do budynku.

W poziomie I-go, II-go i III-go – w elewacji frontowej usytuowane są dwa ciągi/piony balkonów wspornikowych (w kształcie „otwartych” wykuszy, zwieńczonych tarasami).

Warstwa fakturowa elewacji frontowej - na przeważającej jej powierzchni - wykonana została z cegły licowej/klinkierowej (murowanej na zaprawie wapiennej) w kolorze ceglasczerwonym (bez wypraw tynkarskich).

Ponadto, elewacja frontowa fragmentarycznie wyprawiona została różnego rodzaju tynkami zewnętrznymi:

- na cokole elewacji pierwotnie wykonane były tynki zatarte na gładko (aktualnie tynków brak),
- na ściankach podokiennych I-go piętra, balustradach murowanych balkonów, oraz fragmentach elewacji w poziomie IV-go piętra – wykonano gruboziarniste ozdobne tynki kamyczkowe (z lokalnie wypracowaną w nich ornamentyką),
- na znacznych powierzchniach elewacji – w poziomie II-go i III-go piętra, oraz lokalnie – w poziomie IV-go piętra – wykonano tynki zewn. nakrapiane oraz ciągnione/drapane.

Elewacja zwieńczona jest dachem stromym, krytym dachówką ceramiczną karpiówką (w obrębie którego zlokalizowana jest duża lukarna dachowa, z oknami mieszkania nr 21).

W trakcie oględzin elewacji frontowej - stwierdzono występowanie następujących uszkodzeń :

Warstwa fakturowa elewacji, wykonana z cegły ceramicznej, licowej – posiada miejscowe uszkodzenia – w postaci: niewielkich ubytków i spękań cegły, oraz miejscowych ubytków spoinowania. Jest znacznie zabrudzona kurzem, sadzą.

Na części powierzchni parteru- pokryta jest powłoką malarską z farby emulsyjnej w kolorze białym.

Na tynkowanych fragmentach elewacji (tj. na cokole elewacji oraz w poziomie II-go i III-go p.) występują całkowite (cokół) lub miejscowe (powyżej cokołu) ubytki i uszkodzenia tynków zewnętrznych (w postaci: spękań, odspojień od podłoża, zawilgoceń).

W poziomie od I-go do IV-go piętra – widoczne są pionowe i ukośne zarysowania części ceglanych, łukowych nadproży okiennych oraz ścianek podokiennych (lokalizacje spękań pokazano na zał. rysunku nr 2).

Koniecznym jest :

- dokonanie wzmocnienia uszkodzonych/spękanych nadproży (8 szt.) oraz ścianek podokiennych (z zastosowaniem belek stalowych i metody „zszycia muru” prętami stalowymi oraz iniekcji spękań suspensją cementową),
- oczyszczenie warstwy fakturowej elewacji (z cegły licowej) – z farby emulsyjnej (w poziomie przyziemia), zabrudzeń smolistych, kurzu + wymiana uszkodzonych/posiadających ubytki/spękań pojedynczych cegieł na nowe + uzupełnienie spionowania muru + impregnacja okładziny z cegły,
- dokonanie uzupełnienia brakujących oraz wymiany, na nowe, uszkodzonych fragmentów tynków zewnętrznych (tj. tynków posiadających zawilgocenia, spękania, odspojenia od podłoża).

Szacuje się, że do wymiany kwalifikuje się ok. 70% tynków zewnętrznych, zachowanych na elewacji frontowej. Nowe tynki należy wykonać o fakturze analogiczne do dotychczasowych.

Parapety podokienne, zewnętrzne – wykonane są z ceramicznych, szkliwionych (w kolorze zielonym) kształtek okapnikowych. Okapniki posiadają znaczne zabrudzenia (kurzem, miejscowo – farbą olejną) oraz miejscowe ubytki, spękania.

Zaleca oczyszczenie okapników z zabrudzeń, wymianę kształtek ceramicznych : uszkodzonych, spękanych, trwale odbarwionych – na nowe, analogiczne do zamontowanych pierwotnie.

Stolarka okienna – zamontowana w elewacji frontowej znajduje się w zróżnicowanym stanie technicznym. Historyczna, drewniana, stolarka okienna – zachowała się jedynie w lukarnie dachowej (2 okna lokalu mieszk. nr 22).

Pozostałe, zamontowane w elewacji okna i drzwi balkonowe – drewniane (zamontowane w okresie powojennym) lub wykonane z profili PCV - znajdują się w średnim lub dobrym stanie technicznym.

Część stolarki okiennej/okien drewnianych - kwalifikuje się do malowania .

Drzwi zewnętrzne – drewniana drzwi wejściowe do klatki schodowej, zamontowane w poziomie przyziemia, wymagają niewielkiej renowacji oraz malowania.

Ściany zewnętrzne budynku od strony podwórza.

Skrzydło wschodnie budynku/”oficyna” (o szerokości 4,95 m) – wysunięte jest w kierunku podwórza na odległość 7,90 m poza lico elewacji tylnej, południowej budynku „frontowego”.

Ściany zewnętrzne podwórzowe budynku - murowane są z cegły pełnej na zaprawie wapiennej. Wykonane zostały jako płaskie, bez elementów ozdobnych.

W części podziemnej, w ścianie tylnej - wykonane są otwory okienne (2 szt.), wraz z przyległymi do nich murowanymi studzienkami doświetlającymi (przekrytymi kratami stalowymi).

W wewnętrznym narożu budynku – do elewacji podwórzowej zachodniej przylegają betonowe schody zejściowe do piwnic (przekryte zadaszeniem z płyt falistych).

Elewacje podwórzowe pierwotnie pokryte były tynkami zewnętrznymi, wapiennymi.

Aktualnie brak jest tynków zewn. na ok. 80% powierzchni tych elewacji – odpadły w wyniku długotrwałego zawilgocenia, lub poddane zostały rozbiórce – z uwagi na zły stan techniczny (jedynie na ścianie szczytowej zachodniej – od strony budynku przy ul. Daszyńskiego 37-39 – tynki zewnętrzne zachowały się w stanie zadowalającym).

Wzdłuż elewacji podwórzowych budynku – wykonana jest opaska z płytek chodnikowych betonowych 50x50x7 cm.

Wzdłuż ściany szczytowej zachodniej występuje nawierzchnia betonowa drogi dojazdowej na podwórze.

Tynki zewnętrzne na elewacjach podwórzowych – znajdują się w bardzo złym stanie technicznym. Kwalifikują się do całkowitej renowacji/odtworzenia.

Ściany murowane – miejscowo posiadają ukośne zarysowania (w obrębie ścianek podokiennych). Zalecana jest ich naprawa – „zszycie muru” prętami stalowymi.

Nadproża okienne - wykonane jako ceglane łukowe, lub z belek stalowych - znajdują się w zadowalającym stanie technicznym – nie stwierdzono ich uszkodzeń w postaci ubytków, spękań i zarysowań.

Stolarka okienna - w elewacjach podwórzowych zamontowane są okna wykonane z profili PCV (w tym okna klatki schodowej), oraz (w niewielkim zakresie) – okna drewniane, nowe, w kolorze białym i brązowym. Stan techniczny okien – ocenia się jako dobry.

Drzwi zewnętrzne – drzwi zewnętrzne, stalowe – wejściowe do klatki schodowej - znajdują się w zadowalającym stanie technicznym, zalecanym jest odnowienie powłok malarskich.

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

Na ścianach zewnętrznych – występują ślady/oznaki ich przemarzania (szare naloty pleśniowe, plamy po zawilgoceniach tynków wewn.).

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

4.3.4. Balkony w elewacji frontowej budynku.

W elewacji frontowej budynku - w poziomie: I-go, II-go i III-go piętra - zlokalizowanych jest 6 balkonów wspornikowych (w dwóch pionach, po obu stronach osi elewacji).

Balkony przynależne są do mieszkań:

- nr : 5 i 6 (balkony w poziomie I-go p.),
- nr : 9 i 10 (balkony w poziomie II-go p.),
- nr : 13 i 14 (balkony w poziomie III-go piętra),

Balkony – w obu pionach – posiadają analogiczne wymiary i konstrukcję; wykonane zostały w „zwierciadlanym odbiciu”.

Balkony wspornikowe - wykonane zostały na płytach prostokątnych, o wymiarach w rzucie: 377x 127 cm (dot. balkonów w poziomie I-go i II-go p.), oraz 207x127cm (balkony - w poziomie III-go piętra, przynależne do mieszkań nr 13 i 14).

Dwa najwyżej usytuowane balkony – w pionie zachodnim (przynależne do mieszkań nr 9 i 13) są zadaszone (nad balkonami zamocowane są wspornikowe daszki z płyt pleksiglas. na konstrukcji stalowej). Balkony w pionie wschodnim – nie posiadają zadaszeń/osłon górnych.

Głównymi elementami konstrukcyjnymi, nośnymi balkonów wspornikowych są ramy stalowe, wykonane z dwuteowników normalnych. Na ramach stalowych wspierają się płyty balkonowe. Ramy nośne płyt balkonów, w poziomie I-go i II-go piętra - wykonane zostały jako dwuprzęsłowe. Składają się z trzech wsporników - z dwuteowników walcowanych NP220 - zamocowanych ścianie zewn. budynku - oraz z 2-ch belek zewnętrznych/podłużnych (zamocowanych do końców wsporników) z dwuteowników NP160.

Ramy nośne balkonów w poziomie III-go piętra - wykonane zostały jako jednoprzęsłowe, z belek wspornikowych i zewnętrznych j.w.

W narożach ram – wsporniki połączone są z podłużnicami za pomocą śrub oraz dodatkowych elementów łącznikowych – wykonanych z kątowników stalowych.

Belki stalowe wspornikowe balkonów, o wysięgu 125 cm – osadzone/zamurowane są w ścianie zewnętrznej, frontowej budynku - na głębokość ok. 55 cm.

W trakcie dokonanych oględzin stwierdzono, że belki stalowe, nośne balkonów wspornikowych – w poziomie I-go piętra - są częściowo odsłonięte od str. zewnętrznej/bocznej i dolnej (szpałdowania belek stalowych, dwuteowych – wykonane z cegieł ceramicznych i tynku - częściowo uległy spękaniu, odspojeniu od podłoża, a częściowo odpadły). Odkryte fragmentaryczne powierzchnie belek stalowych nie posiadają zabezpieczenia antykorozyjnego w postaci powłok malarskich z farb olejnych. Na odsłoniętych powierzchniach belek stalowych (środkach oraz stopkach dolnych dwuteowników) - widoczne są powierzchniowe uszkodzenia korozyjne.

Nie stwierdzono występowania ponadnormatywnych ugięć płyt balkonowych.

Stan techniczny stalowych ram nośnych balkonów – ocenia się jako średni.

Po wykonaniu zabezpieczenia antykorozyjnego elementów stalowych – elementy te, jak również wsparte na nich płyty balkonowe - mogą być w dalszym ciągu bezpiecznie eksploatowane.

Płyty konstrukcyjne balkonów w elewacji frontowej - wykonane zostały w postaci dwuprzęsłowych płyt Kleina, o wys. konstrukcyjnej 10cm. Rozpiętości poszczególnych przęseł płyt – równe są ok. 60cm. Podporę środkową („zebro” środk.) – stanowi dwuteownik stalowy NP 160. Zewnętrzne krawędzie poszczególnych płyt Kleina - wsparte są na stopkach dolnych belek/ram stalowych nośnych balkonów (opisanych powyżej), na „zebrze” środkowym, oraz na ścianie murowanej zewn. budynku.

Od strony dolnej – płyty balkonowe pokryte zostały tynkami wapiennymi, zatartymi na gładko.

Na górnej pow. płyt balkonowych – wykonane zostały posadzki cementowe o grub. 6-9 cm – z zaprawy cementowej (z pochyleniem do posadzek do otworu/wpustu odwadniającego balkon).

Na balkonach przynależnych do mieszkań nr : 5 i 10 – na posadzkach cementowych – wykonane zostały dodatkowe okładziny z płytek ceramicznych.

Brak skutecznych/sprawnych warstw hydroizolacyjnych, podposadzkowych.

W trakcie dokonanych oględzin, stwierdzono, że:

- na dolnych powierzchniach płyt balkonowych – widoczne są ciemne plamy do zalaniu wyżej usyt. balkonów wodą opadową; nie stwierdzono ubytków, spękań płyt balkonowych ; stwierdza się że po wykonaniu prac remontowych – płyty te mogą być w dalszym ciągu bezpiecznie użytkowane,
- tynki wapienne pokrywające dolne powierzchni płyt Kleina – posiadają duże ubytki, zawilgocenia, zabrudzenia – kwalifikują się do całkowitej wymiany na nowe,
- belki/”zebra” środkowe płyt balkonowych (z dwuteown. NP160) – lokalnie są „odkryte” (pokrywające” je od spodu tynki wapienne odpadły, lub uległy podłużnemu spękaniu (dotyczy to belek stalowych wspierających płyty balkonowe przynależne do mieszkań nr : 6, 13 i 14; odkryte stopki dolne „zeber” stalowych – są powierzchniowo, a w przypadku „zebra” płyty balkonu w mieszk. nr 14 – głęboko skorodowane; koniecznym jest wzmocnienie głęboko skorodowanej belki stalowej, oraz wykonanie zabezpieczenia antykorozyjnego odkrytych powierzchni belek stalowych, wspierających płyt balkonowe.

Ocenia się, że po wykonaniu wyżej wymienionych prac naprawczych, nowych warstw hydroizolacyjnych, oraz nowych, sprawnych instalacji odwadniających balkony – zachowane płyty konstrukcyjne balkonów mogą być w dalszym ciągu bezpiecznie eksploatowane.

Balustrady balkonów – wykonane zostały jako masywne, murowane z cegły ceramicznej pełnej: klinkierowej (nie pokrytej od strony zewn. balkonów tynkami) oraz z cegły ceramicznej zwykłej (w płycinach balustrad) – wyprawionej z obu stron tynkami zewnętrznymi zatartymi na gładko (od strony zewn.) i tynkami ozdobnymi/kamyczkowymi (od strony wewnętrznej).

Ścianki balustrad posiadają grubość 12 cm (1/2 c.) ; wykonane w środkowych częściach ścianek płyciny – posiadają grubość 6,5cm (1/4 c.).

Wysokość balustrad równa jest ok. 90cm ponad poziom posadzek balkonów.

W zewnętrznych narożnikach balustrad wykonane są wzmocnienia – słupki murowane o wym. przekroju poziomego 38x38 cm.

Górne powierzchnie ścianek balustrad pokryte są profilowanymi, i wysuniętymi poza lico frontowe ścianek – płytkami/”kapami” wykonanymi z zaprawy cementowej.

W narożach płyt balkonowych – wymurowane są słupy/kolumny ceglane (o wym. przekroju 38x38cm) – sięgające do spodu wyżej usytuowanych balkonów (dotyczy do balkonów w poziomie I-go piętra, oraz częściowo – w poziomie II-go p.).

W zewnętrznych narożnikach balustrad balkonów– usytuowanych w poziomie II-go i III-go piętra – pierwotnie zamocowane/osadzone były ozdobne elementy sztukatorskie/ „wazy” - wykonane z zaprawy cementowej (w formie odlewów).

Do czasów obecnych zachowała się 1-na „waza” historyczna (na balkonie przyn. do mieszk. nr 14). Na balkonie mieszkania nr 13 – wykonane zostały 2 nowe „wazy” , odbiegające jednak wyglądem od historycznych.

Na balkonach w poziomie II-go piętra w/w elementy sztukatorskie (2 szt.) - zostały zdemontowane.

W trakcie dokonanych oględzin stwierdzono, że: ścianki balustrad miejscowo są uszkodzone, posiadają niewielkie ubytki cegły, lokalne niewielkie spękania, zawilgocenia.

Tynki pokrywające wewnętrzne i zewnętrzne powierzchnie ścianek – posiadają ubytki i uszkodzenia (w postaci spękań, odspojeń od podłoża, zawilgoczeń).

Elementy zwieńczające („kapy”) wykonane z zaprawy cementowej – nie posiadają zabezpieczeń powierzchni górnych - w postaci obróbek blacharskich, i posiadają znaczne ubytki, spękania materiału tworzącego. Kwalifikują się do znacznej wymiany na elementy betonowe nowe (o analogicznym wyglądzie), a jedynie częściowo – do naprawy z zastosowaniem zapraw typu PCC.

Koniecznym jest : uzupełnienie ubytków ścianek balustrad, częściowa wymiana elementów zwieńczających/”kap” batonowych, wymiana uszkodzonych fragmentów wypraw tynkarskich (od strony zewn. i wewnętrznej ścianek) – na tynki nowe, analogiczne do pierwotnie wykonanych.

Posadzki balkonów.

Na płytach nośnych, balkonów wykonane (ułożone) są posadzki cementowe zatarte na gładko, o grubości ok. 6 – 8 cm (ze spadkiem w kierunku do przelotowych otworów odwadniających).

Na balkonach przynależnych do mieszkań nr : 5 i 10 – na posadzkach cementowych – wykonane zostały dodatkowe okładziny z płytek ceramicznych.

Brak skutecznych/sprawnych warstw hydroizolacyjnych, podposadzkowych.

Zaleca się dokonanie rozbiórki zawilgoconych posadzek cementowych, a następnie wykonanie nowych posadzek wraz ze sprawnymi warstwami hydroizolacyjnymi i okładzinami z płytek gres.

Odwodnienie balkonów realizowane jest za pomocą przelotowych otworów odwadniających, wykonanych w płytach balkonów – do których przyłączone są (od dołu) rury spustowe fi50 z PCV - odprowadzające wody opadowe na chodnik przed budynkiem.

Otwory przelotowe w płytach balkonów są częściowo niedrożne, zanieczyszczone, niewłaściwie połączone z rurą spustową.

W wyniku powyższego następuje zawilgocenie płyt nośnych balkonów w rejonie wpustu deszczowego.

Koniecznym jest dokonanie wymiany instalacji odwadniających balkony – na nowe.

Obróbki blacharskie.

Brak jest obróbek blacharskich pokrywających gzymsy zewnętrzne płyt balkonowych (w poziomie I-go p.) oraz obróbek zabezpieczających górne powierzchnie ścianek balustrad balkonów.

Zaleca się ich wykonanie.

4.3.5. Klatka schodowa.

Schody wewnętrzne o konstrukcji stalowej.

Belki policzkowe schodów wykonane są z nitowanych belek stalowych o przekroju ceowym (pasy górny i dolny – wykonane z kątowników 40x40x4mm, środnik z blachy stalowej grub. 8 mm, połączenia pasów i środnika – nitowane; wysokość „ceowników” równa 17 cm).

Belki stalowe wsporcze biegów schodowych oraz płyt spocznikowych i podestowych – wykonane są z dwuteowników walcowanych NP200.

Płyty nośne spoczników i podestów – wykonane w postaci dwuprzęsłowych płyt ceramicznych, typu Kleina (z podporą środkową z dwuteownika NP160) - wspartych na belkach stalowych oraz ścianach konstrukcyjnych budynku.

Podstopnice schodów wykonane są z blach stalowych o grubości 2mm (elementy pionowe podstopnic – wykonane z blach z ozdobną perforacją).

Stopnice drewniane, o wym. 149x31cm i grub. 32 mm - ułożone są na w/w podstopnicach/ podkładzie z blachy grub. 2mm.

Elementy pionowe i poziome podstopnic (wykonane z blach j.w.) – usztywnione są w narożnikach (w miejscu połączeń) za pomocą kątowników stalowych 25x25x3mm.

Elementy konstrukcji stalowej schodów wewnętrznych - pokryte są powłokami ochronnymi z farby olejnej, w kolorze szarym (aktualnie powłoki malarskie znajdują się w złym stanie technicznym).

W trakcie dokonanych oględzin stwierdzono, że :

a/ konstrukcja stalowa schodów:

Belki stalowe wsporcze/policzkowe schodów oraz belki stalowe nośne biegów schodowych oraz płyt spocznikowych i podestowych - nie posiadają widocznych uszkodzeń oraz nadmiernych ugięć; miejscowo są powierzchniowo skorodowane.

Podstopnice wsparte na belkach policzkowych - wykonane z perforowanej (elem. pionowe) oraz z pełnej (elem. poziome) blachy stalowej – w biegach schodowych pomiędzy parterem a IV-tym piętrem posiadają znaczne uszkodzenia korozyjne (miejscowo są głęboko skorodowane, występuje perforacja blach, obłuzowanie połączeń z kątownikiem narożnym, łączącym blachę poziomą i pionową).

Uszkodzone podstopnice z blachy (łącznie 59 szt.) - kwalifikują się wymiany na nowe, analogiczne do pierwotnie wykonanych.

Powłoki malarskie z farby olejnej - pokrywające konstrukcję stalową schodów - jak wyżej – są znacznie uszkodzone, posiadają znaczne ubytki, złuszczenia, zabrudzenia.

Kwalifikują się do całkowitego odnowienia.

Ogólnie, stan techniczny stalowej konstrukcji wsporczej schodów – ocenia się jako zły.

Po wykonaniu prac naprawczych, w zakresie określonym powyżej (tj. częściowej wymianie podstopnic z blachy stalowej oraz wykonaniu zabezpieczenia antykorozyjnego) – stalowa konstrukcja nośna schodów wewnętrznych może być w dalszym ciągu bezpiecznie użytkowana.

b/ stopnice schodów i podłogi drewniane na spocznikach i podestach:

Stopnice schodów - wykonane są z profilowanych (na zewnętrznych krawędziach) klejonych desek, o wymiarach 149x31cm i grubości 32 mm.

W zdecydowanej większości są znacznie zużyte technicznie: wytarte na krawędziach zewnętrznych/noskach, o nierównej, wytartej powierzchni górnej, miejscowo spękane, z ubytkami drewna.

Na powierzchni górnych oraz krawędziach zewnętrznych stopnic brak jest elementów zabezpieczających przed przedwczesnym ich „wytarciem” (w postaci okładziny gumoleum/ PCV i kątowników metalowych, krawędziowych, na noskach stopnic - pierwotnie występujących, a następnie zdemontowanych).

Górne powierzchnie stopnic pokryte powłokami z farb olejnych – jedynie w częściach bocznych; na głównym ciągu komunikacyjnym (w części środkowej, o szer. 1,0 m) stopnice nie są pokryte powłokami malarskimi ani innymi okładzinami.

Zaleca się dokonanie wymiany całości stopnic drewnianych schodów – na nowe, drewniane, profilowane na krawędziach zewnętrznych.

Podłogi drewniane na spocznikach i podestach klatki schodowej, wykonane z desek podłogowych grub. 32 mm, łączonych na pióro-wpust – posiadają analogiczne uszkodzenia do opisanych powyżej. Kwalifikują się do wymiany na nowe – w całości.

Wymianie na nowe podlegać będą również profilowane, drewniane listwy przyściennie (w obrębie biegów schodowych, spoczników i podestów).

c/ poręcze, balustrady i tralki (szczebliny) schodów klatki schodowej.

Poręcze, balustrady i tralki (szczebliny) schodów wewnętrznych klatki schodowej wykonano jako drewniane. Stan techniczny tych elementów drewnianych oceniono ogólnie jako średni, lokalnie zły.

Konstrukcja balustrady i tralek (szczeblin) schodów wewnętrznych w budynku jest obluzowana, wymaga usztywnienia.

Profilowana poręcz drewniana (zwieńczająca balustradę schodową) na znacznych odcinkach jest uszkodzona: posiada ubytki drewna, jest wykrzywiona. Uszkodzone odcinki drewnianej balustrady schodowej (ok. 35% całości) kwalifikują się do wymiany na nowe, o analogicznym do pierwotnego profilu/wyglądzie.

Część toczonych/ozdobnych tralek drewnianych (stanowiących wypełnienie balustrady schodowej) – w okresie po II-giej wojnie światowej została wymieniona na tralki „proste” z łąt drewnianych. Zaleca się wymianę tych tralek (łącznie 37 szt.) – na tralki nowe, toczne, o wyglądzie analogicznym do pierwotnego/historycznego.

Zachowane, ozdobne tralki toczne należy oczyścić z luszczącej się farby, a następnie pokryć nowymi powłokami z farb renowacyjnych do elem. drewnianych.

d/ stropy masywne/Kleina stanowiące podparcie podestów i spoczników:

W trakcie dokonanych oględzin – nie stwierdzono uszkodzeń tych stropów. Lokalnie widoczne niewielkie zarysowania podłużne tynków pokrywających dolne powierzchnie przedmiotowych stropów. Zalecana jest naprawa zarysowanych tynków.

e/ ściany murowane klatki schodowej:

Ściany hallu wejściowego i klatki schodowej – murowane są z cegły pełnej na zaprawie wapiennej. Grubość ścian „bocznych” równa jest 38 cm (w poziomie parter – II p.) i 25 cm (powyżej).

Stwierdzono występowanie niewielkich lokalnych zarysowań ścian klatki schodowej i pokrywających te ściany tynków wapiennych (w szczególności w poziomie najwyższej VI-tej kondygnacji/poddasza, a w mniejszym zakresie – w poziomie niżej położonych kondygnacji).

Uszkodzone tynki wapienne na ścianach klatki schodowej – kwalifikują się do wymiany na nowe (szacuje się że do wymiany kwalifikuje się ok. 20% tynków wewn. na ścianach klatki schodowej).

W poziomie parteru – ściany hallu wejściowego i klatki schodowej posiadają zawilgocenia w dolnej części – spowodowane kapilarnym podciąganiem wilgoci (z poziomu podziemnej części tych ścian). Celem osuszenia - zaleca się wykonanie w tych ścianach izolacji/przegród poziomych przeciwwilgociowych, w poziomie tuż nad posadzką piwnic (zgodnie z pkt. 4.3.1. niniejszego opisu techn.).

f/ tynki i powłoki malarskie.

Ściany oraz dolne powierzchnie stropów, płyt spoczników, podestów i stropodachu – pokryte są tynkami wapiennymi i cem.-wapiennymi, zatartymi na gładko, oraz powłokami malarskimi z farby emulsyjnej (sufity + część pow. ścian), oraz - z farby olejnej (przeważająca część powierzchni ścian klatki schodowej).

Tynki wewnętrzne j.w. - są w lokalnie uszkodzone (posiadają niewielkie ubytki, zarysowania i spękania, zwilgocenia).

Ocenia się, że do wymiany na nowe - kwalifikuje się ok. 20% tynków wewn. na ścianach i sufitach hallu wejściowego i klatki schodowej.

Powłoki malarskie - na ścianach i sufitach hallu wejściowego i klatki schodowej – posiadają znaczne uszkodzenia, w postaci: ubytków, zawilgoceń, złuszczeń oraz zabrudzeń – kwalifikują się do całkowitej renowacji.

h/ Instalacje prowadzone na ścianach klatki schodowej:

Na ścianach klatki schodowej, w okresie ostatnich 30-tu lat – zamontowane zostały „natynkowe” instalacje: telefoniczna, domofonowa, telewizji kablowej.

Zaleca się – w trakcie planowanego remontu klatki schodowej - „schowanie” przewodów elektrycznych i teletechnicznych w/w instalacji w bruzdach wykutych w ścianach bocznych.

i/ Posadzka betonowa w poziomie parteru:

Posadzka betonowa – posiada lokalne ubytki, zarysowania i zawilgocenia.

Zaleca się wykonanie okładziny posadzki betonowej – z płytek gres, ułożonych na warstwie hydroizolacyjnej, powłokowej.

j/ Drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych i pozostałych pomieszczeń:

Nie zachowały się oryginalne, ozdobne drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych (zamontowane w trakcie budowy obiektu).

Wszystkie drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych, w poszczególnych poziomach klatki schodowej, oraz do piwnic i pomieszczeń strychowych – wymienione zostały na nowe w trakcie remontu budynku (w latach 60-tych XX-go wieku), a następnie w okresie ostatnich 20-30 lat.

Stan techniczny tych drzwi jest zróżnicowany: od średniego do dobrego.

Zaleca się odnowienie powłok malarskich na drzwiach stalowych (zamontowanych w zejściu do piwnic) oraz na drzwiach drewnianych, strychowych.

j/ Okna klatki schodowej:

Okna klatki schodowej - wymienione zostały ok. 2015 r. - na nowe, wykonane z profili PCV, w kolorze białym (wraz z parapetami wewnętrznymi, PCV). Stan techniczny – zadowalający.

Nadproża (nad otworami okiennymi klatki schodowej) – wykonane z belek stalowych, pokrytych tynkami cem.-wapiennymi – nie posiadają bez uszkodzeń (zadowalający stan techniczny).

4.3.6. Podsumowanie stanu technicznego 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.

Budynek wymaga koniecznie i pilnie wykonania remontu, napraw i wzmocnień spękanych i uszkodzonych elementów konstrukcyjnych (nośnych) i wykończeniowych.

W trakcie dokonanych oględzin stwierdzono, że aktualny stan techniczny: ścian zewnętrznych budynku, balkonów wspornikowych, piwnic i klatki schodowej budynku - zezwalają na wykonanie robót remontowych i termoizolacyjnych, tj.:

- wykonanie wtórnych izolacji przeciwwilgociowych na podziemnej części ścian. zewn. budynku,
- wykonanie remontu balkonów w elewacji frontowej budynku,

- wykonanie remontu elewacji frontowej (uzupełnienie tynków zewn. i elementów dekoracyjnych + malowanie),
- wykonanie docieplenia elewacji podwórzowych - z zastosowaniem systemów ETICS,
- wykonanie remontu piwnic i stropu nad piwnicami,
- wykonanie remontu klatki schodowej w budynku,

Opracował :
mgr inż. Krzysztof Lisiński

V. OPIS PROJEKTOWANYCH ROBÓT BUDOWLANO-REMONTOWYCH.

Projektuje się wykonanie następującego zakresu robót remontowych w budynku:

5.1. Remont balkonów wspornikowych w elewacji frontowej (realizowany w oparciu o Decyzję Nr 86/2022 z dn. 17-01-2022 r. PINB dla m. Wrocławia).

W związku ze stwierdzonym, średnim stanem technicznym (zezwalającym na dalszą eksploatację) płyt konstrukcyjnych 6-ciu balkonów wspornikowych, usytuowanych w elewacji frontowej – projektuje się wykonanie ich remontu, celem dalszej, bezpiecznej eksploatacji.

Projektowany zakres robót :

a/ Montaż rusztowań zewnętrznych przy dwóch pionach balkonów w elewacji frontowej,

5.1.1. Roboty rozbiórkowe.

- rozbiórka uszkodzonych tynków zewnętrznych pokrywających dolne powierzchni płyt balkonów (do rozbiórki kwalifikuje się całość tynków),
- rozbiórka uszkodzonych tynków zewnętrznych pokrywających wewnętrzne powierzchnie ścianek balustrad balkonów (do rozbiórki kwalifikuje się 70% tynków zachowanych),
- rozbiórka uszkodzonych tynków zewnętrznych/ozdobnych pokrywających część zewnętrznych powierzchni ścianek balustrad balkonów – w płycinach (do rozbiórki kwalifikuje się 50% tynków zachowanych),
- usunięcie/rozbiórka szpałdowań belek stalowych nośnych płyt balkonów (w poziomie I-go p.), wraz z gzymsem na górnej pow. szpałdowań,
- rozbiórka uszkodzonych tynków cementowych pokrywających zwieńczenia (gzyms górny) balustrad murowanych,
- demontaż 2-ch elementów sztukatorskich/”waz” zamontowanych na balustradzie balkonu – w mieszkaniu nr 13,
- rozbiórka posadzek cementowych balkonów (dot. wszystkich 6-ciu balkonów – w tym okładzin z płytek ceramicznych na balkonach przynależnych do mieszkań nr 5 i 10),
- demontaż elementów odwodnienia (rur spustowych dn. 50PCV) ,

Uwaga : po wykonaniu czynności określonych powyżej należy zawiadomić projektanta, który dokona sprawdzenia stanu technicznego odkrytych elementów konstrukcji i podejmie decyzję o ewentualnych korektach w zadysponowanych rozwiązaniach projektowych .

5.1.2. Wzmocnienie uszkodzonej belki stalowej, wsporczej płyty balkonu (w mieszk. nr 14).

Projektuje się wzmocnienie - głęboko uszkodzonej w wyniku korozji elektrochemicznej – belki „zebra” (z dwuteown. NP160) – stanowiącej podporę środkową płyt balkonu przynależnego do mieszkania nr 14. Wzmocnienie uszkodzonej belki stalowej wykonać - poprzez przyspawanie do spodniej powierzchni stopki dolnej belki (dwuteownika NP160) – płaskownika stal. 60x5 mm, o długości belki wzmacnianej .

Sposób wzmocnienia przedstawiono na zał. rysunku nr 11 (analogia do wzmocnienia belek stalowych stropu nad piwnicami).

Przed wykonaniem wzmocnienia stopkę dolną dwuteownika – dokładnie oczyścić z rdzy, zabrudzeń (do 3-go stopnia czystości /”Isniającej stali”).

Płaskownik spawać do stopki dolnej dwuteownika - ciągłą spoiną pachwinową o grub. 5mm.

Po wykonaniu wzmocnienia – odkryte powierzchni belki stalowej należy zabezpieczyć antykorozyjnie – zgodnie z opisem poniżej.

5.1.3. Zabezpieczenie antykorozyjne pozostałych, powierzchniowo skorodowanych belek stalowych wsporczych płyt balkonów.

Projektuje się wykonanie zabezpieczenia antykorozyjnego odkrytych powierzchni belek stalowych nośnych/konstrukcyjnych balkonów.

Kolejność robót:

- oczyszczenie odkrytych powierzchni (stopek dolnych i górnych) belek nośnych/konstrukcyjnych balkonów wspornikowych – z rdzy, rozwarstwionych części stali; dolne powierzchnie belek stalowych oczyścić z rdzy, z użyciem narzędzi ręcznych i z napędem mechanicznym – do stopnia czystości St 3, wg. PN ISO 8501-1,
- wykonanie zabezpieczenia antykorozyjnego odkrytych części belek stalowych:
 - nałożyć pędzlem dwie warstwy farby do gruntowania przeciwrzecznej miniowej 60%, a następnie 2 warstwy farby chlorokauczukowej (czas schnięcia w temperaturze od +10 do +25⁰C – 24 godziny do całkowitego wyschnięcia jednej warstwy),
- następnie belki stalowe - od strony zewnętrznej/bocznej wyszpałdować twardym, profilowanym styropianem, oraz pokryć warstwą zaprawy klejowej, wzmocnionej siatką z włókna szklanego; górną powierzchnię „gzysu” zwieńczającego szpałdowania belek wsporczych balkonów w poziomie I-go piętra – zabezpieczyć obróbką blacharską z blachy tytan.-cynk. grub. 0,6 mm; stopki dolne belek/dwuteowników stalowych „osiatkować” siatką drucianą i pokryć tynkiem cementowym,

5.1.4. Przemurowanie spękanych fragmentów balustrad masywnych balkonów, wzmocnienie uszkodzonych fragmentów słupów narożnych - murowanych z cegły klinkierowej.

Spękane/obluzowane fragmenty ścianek balustrad balkonów – poddać rozbiórce, a następnie odbudowie (dotyczy to w szczególności górnych warstw cegły/zwieńczeń balustrad).

Do przemurowania stosować cegłę klinkierową o analogicznej barwie/kolorze do cegły poddanej rozbiórce. W miarę możliwości przemurowane fragmenty ścianek wykonać jako zbrojone (mur zbrojony bednarką/płaskownikami stalowymi).

Spękane/zarysowane pionowo fragmenty ścianek balustrad i słupów narożnych balkonów – poddać naprawie – polegającej na wypełnieniu spękań suspensją cementową (lub żywicą epoksydową), z zastosowaniem metody iniekcji niskociśnieniowej,

5.1.5. Remont elementów konstrukcyjnych balkonów wykonanych z cegły licowej.

Zewnętrzne powierzchnie ścianek balustrad balkonów i słupów narożnych – należy oczyścić z zabrudzeń, kurzu, poddać renowacji i zabezpieczeniu przed wilgocią.

Prace te należy wykonać w sposób podany w pkt. 5.2.9. niniejszego opisu technicznego.

5.1.6. Remont/uzupełnienie betonowych elementów zwieńczających balustrady masywne balk.

Zachowane elementy betonowe/"kapy" zwieńczające fragmenty balustrad balkonów w poziomie I-go i II-go piętra – poddać naprawie (uzupełnić brakujące ich fragmenty i ubytki z zastosowaniem zapraw typu PCC)

5.1.7. Wykonanie nowych tynków zewnętrznych na dolnych powierzchniach płyt balkonów, na wewn. powierzchniach ścianek oraz na „zwieńczeniach” balustrad masywnych,

Nowe tynki - na dolnych powierzchniach płyt balkonów, oraz na wewn. powierzchniach ścianek balustrad – wykonać jako cementowo-wapienne, zatarte na gładko.

Tynki zewnętrzne na zwieńczeniach balustrad, murowanych z cegły (w poziomie II i III-go p.) – wykonać jako ciągnione (z odtworzeniem ozdobnego profilu na zewnętrznej powierzchni gzymsu zwieńczającego).

Następnie tynki malować farbą krzemianową – zgodnie z pkt. 5.3.9.

5.1.8. Uzupełnienie brakujących fragmentów tynków ozdobnych na zewn. powierzchniach ścianek balustrad balkonów (w płycinach),

Uzupełnić brakujące fragmenty gruboziarnistych tynków ozdobnych/kamyczkowych – w płycinach balustrad masywnych balkonów. Nowe tynki powinny posiadać fakturę/wygląd analogiczny do tynków dotychczasowych/poddanych rozbiórce.

5.1.9. Odtworzenie elementów dekoracyjnych/sztukatorskich zamocowanych do balustrad.

Projektuje się odtworzenie/ ponowne zamontowanie w narożach zewn. balustrad masywnych balkonów – ozdobnych „waz” (na wzór zachowanej 1-nej „wazy” - na balkonie mieszk. nr 14).

Należy wykonać i odpowiednio/trwale zamontować do balustrad – 5 brakujących „waz” (w tym 2 wazy na balkonie przynależnym do mieszkania nr 13).

Zachowaną wazę – na balkonie mieszkania nr 14 – poddać renowacji (oczyścić z farby emulsyjnej, uzupełnić ubytki, poddać impregnacji).

5.1.10. Wykonanie obróbek blacharskich balkonów,

Projektuje się wykonanie obróbek blach. zabezpieczających górne powierzchnie profilowanych gzymsów (w poziomie górnych stopek belek stalowych nośnych balkonów w poziomie I-go p.), oraz obróbkę bl. górnych powierzchni ścianek balustrad masywnych.

Obróbki blacharskie j.w. – należy wykonać z blachy tytanowo-cynkowej gr. 0,6mm.

5.1.11. Wykonanie nowych podłoży pod posadzkę.

Na istniejących, oczyszczonych z zabrudzeń - płytach balkonowych typu Kleina – ułożyć warstwy spadkowe (podłoża pod posadzkę) o grubości 5-8 cm, z zaprawy cementowej M10 zatartej na ostro; podłoża wzmocnić siatkami stalowymi 10x10cm z drutów ϕ 2mm; górną powierzchnię wykonać w 1,5% spadku w kierunku do wpustu deszczowego,

5.1.12. Wykonanie nowych instalacji odwadniających balkony.

W płytach balkonów zamontować nowe wpusty balkonowe PCV (6szt.) - usytuowane przy ścianie zewn. budynku, obok drzwi balkonowych.

Zamontować nowe rury spustowe Dn50, z blachy tytan.-cynkowej gr. 0,6 mm, i wykonać połączenia z wpustami deszczowymi/balkonowymi.

5.1.13. Wykonanie izolacji przeciwwodnych.

Na warstwie podłoży pod posadzki wykonać izolacje przeciwwodne z elastycznej mikrozaprawy uszczelniającej; izolację wykonać zgodnie z instrukcją podaną na opakowaniu handlowym; na stykach posadzki ze ścianami stosować wzmocnienia z taśmy uszczelniającej systemowej.

5.1.14. Wykonanie posadzek balkonów.

Posadzki wykonać z płytek gres mrozoodpornych 30x30cm, układanych na zaprawie klejowej, elastycznej, mrozoodpornej.

Cokoliki wykonać z płytek gres o wysokości 15cm, zwrócić szczególną uwagę na dokładne wykonanie spoinowania: fasety na styku cokolika z posadzką, oraz na pozostałej powierzchni wykonanej okładziny z płytek gres.

5.1.15. Malowanie.

Na otynkowanych powierzchniach płyt i balustrad balkonów - wykonać powłoki malarskie z farb krzemianowych – zgodnie z pkt. 5.2.9. niniejszego opisu technicznego.

5.2. Remont elewacji frontowej budynku (realizowany w oparciu o Decyzję – pozwolenie na budowę).

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

- uszkodzone/spękane nadproża okienne i ścianki podokienne,
- okładzinę elewacji z cegły ceramicznej, klinkierowej, ceramiczne okapniki podokienne,
- tynki zewnętrzne i okładzina cokołu elewacji – z tynków renowacyjnych,
- okładzinę z desek – ścianki frontowej lukarny dachowej,
- powłoki malarskie na elewacji oraz na drewnianej bramie wejściowej,

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

Projektuje się wykonanie następującego zakresu robót remontowych elewacji frontowej:

5.2.1. Roboty przygotowawcze i rozbiórkowe.

1. Montaż rusztowań zewnętrznych na całej powierzchni elewacji frontowej.
2. Demontaż rur spustowych (zachować do ponownego montażu – po wykonaniu remontu elewacji).
3. Rozbiórka uszkodzonych (zawilgoconych, spękanych, odspojonych od podłoża) fragmentów tynków zewnętrznych (w tym tynków ozdobnych) - na elewacji frontowej budynku.
Szacuje się, że do rozbiórki/wymiany na nowe kwalifikuje się ok. 70% tynków zewnętrznych, zachowanych na elewacji frontowej.

5.2.2. Wykonanie wzmocnienia uszkodzonych (spękanych) nadproży okiennych i ścianek podokiennych.

Z uwagi na zły stan techniczny (pionowe i ukośne spękanie) 8-miu ceglanych nadproży okiennych (łukowych) - w elewacji frontowej budynku - projektuje się wykonanie ich wzmocnienia poprzez podparcie zewnętrznej części nadproży belkami stalowymi.

Lokalizację nadproży podlegających wzmocnieniu – przedstawiono na rys. nr 2.

Projektuje się ponadto wykonanie wzmocnienia uszkodzonych (spękanych pionowo i ukośnie) fragmentów ścianek podokiennych – wskazanych na rysunku nr 2.

Istniejące pęknięcia muru wypełnić zaczynem cementowym (z zastosowaniem metody iniekcji niskociśnieniowej); następnie dokonać wzmocnienia ("zszycia") spękanych fragmentów ścianek, z zastosowaniem prętów stalowych fi8mm, osadzonych w bruzdach wykutych w spoinach poziomych muru - zgodnie z rys. nr 12.

Kolejność robót :

- roboty rozbiórkowe,

- skucie tynków zewnętrznych w obrębie nadproży projektowanych do wzmocnienia ,
- wykucie gniazd w ścianie zewn. dla osadzenia belek stalowych, dwuteowych NP140 - wzmacniających spękane nadproża okienne ; gniazda wykuc o głębokości 20cm,
- wywiezienie gruzu na wysypisko,

- wykonanie wzmocnień uszkodzonych nadproży okiennych,

- podparcie wzmacnianych nadproży okiennych podporami teleskopowymi (stemplowanie),
- wykonanie wzmocnień: 8-miu spękanych pionowo nadproży okiennych – zgodnie z rys. nr 2 i 12:
- montaż belek stalowych celem wzmocnienia uszkodzonych nadproży okiennych, ceglanych, łukowych (po 1-nym dwuteowniku: NP140, L=130cm - na nadproże); belki stalowe zabezpieczone antykorozyjnie poprzez dwukrotne malowanie farbą miniową; wolne przestrzenie pomiędzy stopkami dwuteowników a murem dokładnie wypełnić zaprawą cementową,
- obmurowanie końcówek belek stalowych na podporach z zastosowaniem cegły pełnej kl. 15Mpa i zaprawy cementowej oraz wypełnienie przestrzeni między belkami; osiatkowanie dolnych stopek dwuteowników ; wyszpałdowanie powierzchni bocznych nadproży,
- demontaż podpór teleskopowych (stemplowania) nadproży okiennych,
- uzupełnienie tynków zewnętrznych na elewacji – w miejscach dokonanej naprawy (wzmocnienia) nadproży okiennych (tynki/opaski okienne wykonać o fakturze analogicznej do dotychczasowej) ,

- wykonanie wzmocnień uszkodzonych ścianek podokiennych,

Projektuje się wykonanie wzmocnienia uszkodzonych (spękanych pionowo i ukośnie) fragmentów ścianek podokiennych w elewacji frontowej – (11 ścianek – zgodnie z rys. nr 2 i 12).

Istniejące pęknięcia muru/ścianek podokiennych o grub. 1.5 c. – w poziomie II-go, III-go i IV-go piętra) -wypełnić zaczynem cementowym (z zastosowaniem metody iniekcji niskociśnieniowej); następnie dokonać wzmocnienia ("zszycia") spękanych fragmentów ścian, z zastosowaniem prętów stalowych fi8mm, osadzonych w bruzdach wyfrezowanych w spoinach poziomych muru – zgodnie z rys. nr 12.

5.2.3. Remont okładziny elewacji frontowej wykonanej z cegły licowej.

Warstwa fakturowa elewacji - w poziomie parteru i I-go piętra, oraz na znacznych częściach powierzchni elewacji w poziomie II-go, III-go i IV-go piętra - wykonana jest z cegły ceramicznej, licowej/klinkierowej, bez zewnętrznych wypraw tynkarskich.

Na jej powierzchni widoczne są: duże zabrudzenia smoliste, kurz, ślady po zaciekach; łoalnie pokryta jest powłokami malarskimi z farby emulsyjnej (w poziomie parteru).

Wymaga ona oczyszczenia z zabrudzeń, miejscowej naprawy (uzupełnienia ubytków cegły, naprawy miejscowych spękań) oraz zabezpieczenia przeciwwilgociowego/impregnacji.

Powierzchnię zewn. elewacji (główki cegieł) należy oczyścić, stosując metody chemiczne lub fizyczne (np. z zastosowaniem pary wodnej pod ciśnieniem lub wody pod ciśnieniem, z dodatkiem detergentu np. Covexan).

Gdy ten sposób nie da oczekiwanych rezultatów, można spróbować czyszczenia chemicznego zastosowaniem np. preparatu Klinkierreiniger: Alkutex Fassaden firmy Remmers.

Doczyszczanie zabrudzeń wykonać za pomocą lekkiego kwasu fluorowodorowego, zmywanego wodą pod ciśnieniem.

Uszkodzone miejscowo fragmenty okładziny należy odtworzyć, stosując do tego nową cegłę licową o kolorze analogicznym do istniejącej.

Niewielkie ubytki cegły uzupełnić z zastosowaniem zaprawy do renowacji cegieł, np. firmy Remmers, w kolorze dobranym do wzornika tej firmy, jakiej preparat do kitów ceglanych zostanie wybrany.

Miejscowe spękania warstwy licowej elewacji – naprawić poprzez wypełnienie szczelin suspensją cementową lub żywicą epoksydową (z zastosowaniem metody iniekcji niskociśnieniowej).

Uzupełnienie wykruszonej fugi między cegłami elewacji – wykonać zaprawą wapienną z wypełniaczem zawierającym pucolany, lub z wypełniaczem trasowym.

Na zakończenie – należy wykonać prace polegające na uszczelnieniu okładziny przed wilgocią. Prace te wykonać przy pomocy preparatu hydrofobizującego, najlepiej opartego na żywicach silikonowych, np.: Funkisol SNL (do hydrofobizacji).

Poleca się również preparat Sarsil H 14 Produkowany przez ZPCH Sarzyna.

Proces hydrofobizacji przeprowadzić poprzez natrysk lub pędzlowanie.

Temperatura dobowa w trakcie przeprowadzania zabiegu hydrofobizacji cegły licówki – nie powinna być niższa niż 10°C, a wilgotność powietrza powinna być jak najniższa i nie przekraczać 60% w skali dobowej.

5.2.4. Remont tynków zewnętrznych i detali architektonicznych na elewacji frontowej.

Tynki zewnętrzne, wapienne i ozdobne/kamyczkowe - wykonane są na cokole elewacji, w obrębie ścianek podokiennych, oraz na większych powierzchniach elewacji w poziomie II-go, III-go i IV-go piętra.

Fragmenty tynków które uległy odspojeniu od podłoża, spękaniu, zawilgoceniu - poddać rozbiórce. Szacuje się, iż rozbiórce podlegać będzie ok. 70% tynków mineralnych – zachowanych na elewacji.

Dobrze zachowane (nie uszkodzone) tynki zewnętrzne - należy oczyścić z zabrudzeń i powłok malarskich.

Po starannym przygotowaniu podłoża (muru z cegły pełnej) należy odtworzyć brakujące fragmenty tynków zewnętrznych na elewacji:

- zatartych na gładko (na opaskach okiennych w poziomie II-go i III-go piętra),
- nakrapianych/drapanych (w poziomie II-go do IV-go p.),
- ozdobnych/kamyczkowych (na ściankach podokiennych parteru i I-go piętra, na pionowych pasach elewacyjnych – w poziomie IV-go p., oraz na zwornikach ceglanych nadproży okiennych, łukowych),

Nowe tynki zewnętrzne wykonać z zastosowaniem zaprawy cementowo-wapiennej (przygotowanej przez Wykonawcę robót na placu budowy lub też z gotowych mieszanek wykonanych fabrycznie, oraz z materiału kamiennego/żwiru i otoczków/ o analogicznej frakcji/granulacji).

Powinny posiadać fakturę zewnętrzną/wygląd – identyczną do dotychczas występującej.

Odtworzeniu podlegają również brakujące fragmenty profili ciągnionych (opaski okienne, gzymsy, zworniki nadproży łukowych. Do renowacji stosować gotowe zaprawy mineralne np. TUBAG STW 0,4 firmy STO.

Na cokole elewacji, o wysokości ok. 60 cm – wykonać tynki renowacyjne (po zakończeniu prac związanych z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowych ściany piwnicznej od strony ulicy).

5.2.5. Remont/uzupełnienie ceramicznych okapników podokiennych.

Ceramiczne, szkliwione kształtki podokienne (zielone) – zamontowane w elewacji, pod otworami okiennymi – należy oczyścić z zabrudzeń, powłok z farby emulsyjnej.

Kształtki uszkodzone (z ubytkami lub spękane) – należy wymienić na nowe, o analogicznym kształcie i kolorze. Uzupełnić spoinowanie kształtek.

Szacuje się że do wymiany kwalifikuje się ok. 80 szt. kształtek podokiennych (na łączną liczbę 245 szt. okapników).

5.2.6. Remont okładziny drewnianej ściany frontowej lukarny dachowej.

Powierzchnię zewnętrzną okładziny z desek ściany frontowej lukarny dachowej - należy oczyścić z pozostałości powłok malarskich, z farby olejnej.

W dalszej kolejności należy dokonać wymiany desek uszkodzonych (ok. 30% całości okładziny) – a następnie pomalować oczyszczoną powierzchnię zewn. desek - z użyciem farb renowacyjnych do drewna (zgodnie z pkt. 5.2.9. niniejszego opisu).

5.2.7. Renowacja i malowanie drzwi wejściowych do budynku.

Ozdobne drewniane drzwi wejściowe do budynku (z naświetlem górnym) i dwoma skrzydłami bocznymi, stałymi – należy poddać niewielkiej renowacji (regulacja zawiasów) oraz pomalować – zgodnie z pkt. 5.2.9. niniejszego opisu technicznego.

5.2.8. Malowanie stolarki okiennej.

Drewniane okna – zamontowane w elewacji frontowej w poziomie III-go i V-go pietra należy pomalować, od strony zewnętrznej, farbą renowacyjną do drewna w kolorze białym.

5.2.9. Malowanie elewacji frontowej budynku - kolorystyka.

Po wyschnięciu, tynki cementowo-wapienne na elewacji frontowej budynku należy malować wysokoparoprzepuszczalną, krzemianową/silikatową farbą do wymalowań zewnętrznych w nast. kolorach:

- **tynki zewnętrzne renowacyjne** (zatarte na gładko) – na cokole elewacji frontowej – **malować** farbą krzemianową, przeznaczoną do renowacji zabytków w kolorze Nr **S 2502-Y** wg wzorn NCS,
- **tynki zewnętrzne cementowo-wapienne** (zatarte na gładko, drapane i nakrapiane) – na tynkowanych częściach elewacji, w poziomie II-go, III-go i IV-go piętra – **malować** farbą krzemianową, przeznaczoną do renowacji zabytków w kolorze Nr **S 1002-Y** wg wzorn NCS,
- **tynki ozdobne/kamyczkowe** na ściankach podokiennych i balustradach masywnych balkonów – w kolorze naturalnym (nie malowane),
- **górne stalowe części balustrady balkonu w poziomie I-go p. (pręty stalowe poziome)** - malować farbami przeznaczonymi do metalu w kolorze **antracytowym Nr 7016** wg wz. RAL,
- **drewnianą bramę wejściową** do budynku oraz okładzinę z desek ściany frontowej lukarny dachowej – malować renowacyjną farbą przeznaczoną do zewn. elementów drewnianych w kolorze **brązowym nr 8024** wg wzornika RAL),
- **okna drewniane** w elewacji frontowej w poziomie III-go i V-go piętra – **malować** renowacyjną farbą przeznaczoną do zewn. elementów drewnianych w kolorze białym,

Okładzinę elewacji frontowej - wykonaną z cegły ceramicznej, licowej/klinkierowej – należy oczyścić z powłok malarskich i zabrudzeń, oraz wykonać jej spoinowanie z zaprawy w kolorze szarym.

Po oczyszczeniu i zaimpregnowaniu – **okładzina z cegły licowej – posiadać będzie kolor ceglasto-czerwony.**

Po wykonaniu prac malarskich – należy zamontować rurę spustową odwadniającą dachu budynku (rura z wcześniej wykonanego demontażu).

5.3. Wykonanie izolacji przeciwwilgociowych: poziomych i pionowych – w obrębie ścian piwnicznych, zewnętrznych i wewnętrznych (prace realizowane w oparciu o Decyzję – pozwolenie na budowę).

Projektuje się wykonanie izolacji przeciwwilgociowych : poziomych – w obrębie wszystkich ścian piwnicznych: zewnętrznych i wewnętrznych, oraz izolacji przeciwwilgociowych pionowych – na ścianie piwnicznej zewnętrznej, od strony ul. Daszyńskiego.

Izolacje należy wykonać – zgodnie z rysunkami nr 4 i nr 12, oraz zgodnie z niniejszym opisem technicznym.

Nie projektuje się wykonania izolacji przeciwwilgociowej pionowej - na ścianach zewnętrznych, piwnicznych od strony podwórza (izolację przeciwwilgociową pionową tych ścian wykonano ok. 2010 r.).

5.3.1. Wykonanie izolacji przeciwwilgociowych: poziomej i pionowej w obrębie ściany zewnętrznej, piwnicznej budynku od strony ulicy.

- a/ skucie pozostałości zawilgoconych tynków zewnętrznych i miejscowej okładziny z płytek gres - na cokole elewacji frontowej – do wysokości 60 cm powyżej chodnika,
- b/ oczyszczenie zewn. powierzchni odsłoniętego muru, z cegły pełnej, oraz usunięcie skorodowanej zaprawy ze spoin muru na głębokość 2cm,
- c/ rozbiórka nawierzchni chodnika, w pasie o szerokości 1,40 m, z kostki betonowej grub. 8 cm – wzdłuż elewacji frontowej (Uwaga: kostkę betonową - z dokonanej rozbiórki – zachować do odbudowy nawierzchni chodnika),
- d/ odkopanie i odsłonięcie powierzchni zewnętrznej ściany piwnic, od strony ulicy - do poziomu odsadzki ławy fundamentowej, tj. do głębokości ok. 200 cm poniżej terenu), wraz z pełnym oszalowaniem ściany zewnętrznej wykopu, od strony gruntu; ściany piwnic należy odsłaniać odcinkami o długości nie przekraczającej 5,0 m – tak aby nie naruszyć warunków posadowienia budynku,
- e/ rozbiórka murowanych studzienek doświetlających piwnice: od strony ulicy (6 studzienek) + skucie resztek istniejącego tynku zewn. na odkrytych powierzchniach ścian ceglanych, piwnicznych + oczyszczenie odsłoniętych powierzchni muru – z zanieczyszczeń i skorodowanych fragmentów muru,

Uwaga : po wykonaniu czynności określonych w **poz. a-e/** należy zawiadomić projektanta, który dokona sprawdzenia stanu technicznego odkrytych elementów konstrukcji i podejmie decyzję o ewentualnych korektach w zadysponowanych rozwiązaniach projektowych.

f/ oczyszczenie powierzchni ścian zewn. i usunięcie skorodowanych spoin na głębokość 2cm,

g/ osuszenie muru do wilgotności 5-8% w strefie podziemnej,

h/ wykonanie przegród poziomych (izolacji przeciwwilgociowych poziomych) - w poziomie posadzki piwnic – z zastosowaniem metody ciśnieniowej, dwurzędowej; w odkrytych ścianach zewnętrznych, od strony ulicy – przeponę pozioma wykonać od strony zewnętrznej, a w odniesieniu do ściany zewn. piwnicznej od strony podwórza, oraz ściany szczytowej/bocznej płn.-wschodniej – przeponę poziomą należy wykonać od strony wewnętrznej piwnic) ;
W tym celu należy nawiercić, mijankowo 2 rzędy otworów ϕ 18mm, w rozstawie co 18 cm; w nawiercone w murze otwory ϕ 18mm osadzić końcówki iniekcyjne wielokrotnego użytku (pakery); Za pomocą pompy ciśnieniowej do otworów należy włączać preparat do wykonywania przepon poziomych np. AQUAFIN-F -pod ciśnieniem 0,1 do 0,3MPa, tak, aby uzyskać zalecane zużycie preparatu. Czas tłoczenia jest zależny od stopnia chłonności muru i zwykle wynosi od 15 do 20 minut przy użyciu pompy z czterema końcówkami iniekcyjnymi, oferowanej przez producenta preparatu.

Po zakończeniu tłoczenia wykręcamy pakery, przekładamy je do kolejnych otworów i powtarzamy iniekcję.

Po 24 godzinach otwory wypełnić, za pomocą lancy średnicy 18mm, pod ciśnieniem 0,1MPa, płynną zaprawą hydrofobową, uszczelniającą z 50% dodatkiem piasku kwarcowego.

Zużycie materiałów:

Dla metody ciśnieniowej dwurzędowej zużycie preparatu wynosi 19,5 litra/m² przekroju poziomego muru oraz 5kg/m² przekroju poziomego muru płynnej zaprawy uszczelniającej,

- i/ uzupełnienie spoin i ubytków osuszonych murów - na części podziemnej stykającej się z gruntem - z wykorzystaniem zaprawy polimerowo-cementowej,
- j/ wykonanie izolacji przeciwwilgociowych, pionowych - na odkrytych, zewnętrznych powierzchniach ścian piwnic od strony ulicy (tj. na ścianie piwnicznej „frontowej” oraz na ścianie piwnicznej „bocznej”/południowej - z wykorzystaniem mikrozaprawy uszczelniającej, w dwóch przejściach roboczych; wymagane zużycie materiału : 2-3kg/m²,
- k/ odbudowa studzienek doświetlających okienka piwniczne, w elewacji frontowej i tylnej (z bloczków betonowych M14, na zaprawie cementowej), wraz z wykonaniem na ich powierzchniach zewnętrznych izolacji p-wilgociowych, pionowych,
- l/ zabezpieczenie wykonanej izolacji pionowej ściany piwnicznej - za pomocą osłony z folii „kubelkowej”, zabezpieczonej od góry obróbką blacharską, lub z profilu PCV,
- l/ zasypanie (wraz z zagęszczeniem) odkrytych odcinków ścian piwnic ; do zasypania należy stosować grunt z wykopu, zagęszczając go 30-cm warstwami do I_s=1,00,
- m/ odbudowa nawierzchni chodnika, wzdłuż elewacji frontowej budynku, z kostki betonowej gr. 8cm (do odbudowy wykorzystać kostkę z dokonanej wcześniej rozbiórki naw. chodnika),
- n/ wykonanie tynków zewnętrznych, renowacyjnych i powłok malarskich na cokole elewacji frontowej budynku (w trakcie remontu elewacji frontowej),

5.3.2. Wykonanie izolacji przeciwwilgociowych: poziomych w obrębie ścian piwnicznych, wewnętrznych budynku i zewnętrznych od strony podwórza.

Kolejność robót:

- a/ skucie tynków wewnętrznych – miejscowo występujących w piwnicach - na zawilgoconych ścianach piwnicznych, oraz oczyszczenie nietynkowanych ścian piwnic – do wys. 100-200 cm powyżej posadzki piwnic,
- b/ usunięcie skorodowanych spoin na głębokość 2cm,
- c/ osuszenie muru do wilgotności 5-8% w strefie podziemnej,
- d/ wykonanie przegród poziomych (wtórnych izolacji przeciwwilgociowych), w ścianach piwnicznych, wewnętrznych, oraz w ścianach zewnętrznych, od strony podwórza - w poziomie posadzki piwnic – z zastosowaniem metody ciśnieniowej, dwurzędowej;
W tym celu w nawiercone w murze otwory ϕ 18mm osadzić końcówki iniekcyjne wielokrotnego użytku (pakery); Za pomocą pompy ciśnieniowej do otworów należy właczać preparat do wykonywania przepon poziomych np. AQUAFIN-F -pod ciśnieniem 0,1 do 0,3MPa, tak, aby uzyskać zalecane zużycie preparatu. Czas tłoczenia jest zależny od stopnia chłonności muru i zwykle wynosi od 15 do 20 minut przy użyciu pompy z czterema końcówkami iniekcyjnymi, oferowanej przez producenta preparatu. Po zakończeniu tłoczenia wykręcamy pakery, przekładamy je do kolejnych otworów i powtarzamy iniekcję.
Po 24 godzinach otwory wypełnić, za pomocą lancy średnicy 18mm, pod ciśnieniem 0,1MPa, płynną zaprawą hydrofobową, uszczelniającą z 50% dodatkiem piasku kwarcowego.
Zużycie materiałów:
Dla metody ciśnieniowej dwurzędowej zużycie preparatu wynosi 19,5 litra/m² przekroju poziomego muru oraz 5kg/m² przekroju poziomego muru płynnej zaprawy uszczelniającej.

5.4. Zabezpieczenie antykorozyjne stalowych belek stropu odcinkowego

nad piwnicami (prace realizowane w oparciu o Decyzję Nr 86/2022 z dn. 17-01-2022 r. PINB dla m. Wrocławia).

Projektuje się wykonanie zabezpieczenia antykorozyjnego odkrytych/widocznych od spodu/fragmentów belek stalowych, nośnych stropu odcinkowego nad piwnicami oraz belek stalowych nadproży otworowych w piwnicach. Lokalizację belek stalowych przedstawiono na rys. nr 4.

Kolejność robót:

- a/ oczyszczenie stopek dolnych belek stalowych (dwuteowników NP 180) stropu odcinkowego oraz belek nadprożowych – z powłok malarskich z farby emulsyjnej oraz z powierzchniowej rdzy; dolne powierzchnie belek stalowych oczyścić z rdzy, z użyciem narzędzi ręcznych i z napędem mechanicznym – do stopnia czystości St 2, wg. PN ISO 8501-1,
- b/ wykonanie zabezpieczenia antykorozyjnego odkrytych części belek stalowych j.w. – np. farbą Elastometal.
Przygotowanie powierzchni: przed nałożeniem powłoki antykorozyjnej powierzchnia elementu powinna być odtłuszczona, sucha i wolna od pyłu. Na powierzchni elementu nie może też być żadnych luźnych fragmentów, takich jak rdza czy stare odpryskujące powłoki. Luźne fragmenty najlepiej usunąć szczotką stalową lub przy użyciu myjki ciśnieniowej.
Następnie należy wyczyścić te miejsca przy użyciu ciepłej wody z detergentem aby pozbyć się tłuszczu i kurzu i na końcu dokładnie splukać wszystko wodą i pozostawić do wyschnięcia.
Po wyschnięciu należy nałożyć dwie warstwy produktu Elastometal za pomocą pędzla lub wałka (każda warstwa min. 175 µm). Aplikacja: Unikalna formuła farby Elastometal, tj. wysokiej jakości pigmenty antykorozyjne oraz elastyczna, szczelna powłoka pozwalają na trwałe zatrzymanie rozwoju korozji, także w przypadku aplikacji farby na rdzę. Gruba (ok. 350 mikrometrów), wysoce elastyczna (> 200%), wodoszczelna powłoka farby ogranicza dostęp powietrza oraz wilgoci i tym samym zatrzymuje rozwój korozji.
Elastometal nie wymaga piaskowania podłoża. Jest idealnym rozwiązaniem w przypadku renowacji oraz zabezpieczania konstrukcji stalowych. Farba antykorozyjna na rdzę Elastometal to produkt jednoskładnikowy, wodorozcieńczalny o niskiej zawartości LZO - łatwy w aplikacji. Bazuje na kopolimerze styrenowo – akrylowym i fosforanie cynku. Jest to system wysoko-wytrzymały, grubopowłokowy, trwale elastyczny, odpowiedni do stosowania na mocno skorodowaną stal wystawioną na ciężkie warunki przemysłowe i morskie (do C5i/C5m). Może być używana jako nawierzchnia oraz jako farba podkładowa. Wymaga minimalnego przygotowania powierzchni (St2 lub Sa2). Preparat posiada doskonałą przyczepność do większości podłoży.
Farbę możemy aplikować: bezpośrednio na rdzę, czystą stal i żelazo, sezonowany ocynk (min. 1 rok), stare powłoki malarskie oraz na aluminium, stal nierdzewną, miedź, ołów i inne gładkie podłoża. Produkt tworzy zabezpieczenie odporne na 44 promienie UV, nie żółknie, nie kraduje oraz na zmienne warunki pogodowe, zmiany temperatur - farba nie pęka i nie łuszczy się.
Powłoki zabezpieczające belki stalowe można – wariantowo - wykonać z zastosowaniem farby LOWICYN lub farby Metal Unicoat.
- c/ uzupełnienie miejscowych ubytków/pojedynczych cegieł w sklepieniach ceglanych stropu odcinkowego, oraz uzupełnienie brakujących spoinowań oraz wymiana zmurszałej zaprawy spoinowej w spoinach sklepień; szacuje się że wymiana/uzupełnienie spoinowania konieczne będzie na powierzchni ok. 100,0 m² sklepień ceglanych/stropu odcinkowego nad piwnicami,

5.5. Naprawa/wymiana posadzki ceglanej w piwnicach budynku - na posadzkę betonową (prace realizowane w oparciu o Decyzję Nr 86/2022 z dn. 17-01-2022 r. PINB dla m. Wrocławia).

Uszkodzoną (spękaną, lokalnie zapadniętą i zawilgoconą) posadzkę ceglana – w pomieszczeniach piwnicznych należy w całości poddać rozbiórce.

Następnie – na istniejącym podłożu gruntowym – wykonać warstwę podkładową z piasku średniego o grubości 5 cm (piasek starannie wyrównać i zagęścić mechanicznie).

Na tek przygotowanym podkładzie ułożyć warstwę izolacji przeciwwilgociowej, podposadzkowej – z dwóch warstw folii izolacyjnej PVC grub. 0,2mm (folię wywinąć na ściany zewn. i wewnętrzne budynku).

Następnie wykonać posadzkę betonową, o grubości 10 cm, z betonu C16/20. Górną powierzchnię posadzki starannie zatrzeć na gładko. Posadzkę dylatować w polach o powierzchni do 12,0 m kw. (poprzez nacięcie do 1/3 grubości) oraz zbroić przeciwskurczowo siatkami zgrzewanymi, z drutu, o oczkach 10x10 cm.

5.6. Remont ceglanych schodów zejściowych do piwnic (prace realizowane w oparciu o Decyzję Nr 86/2022 z dn. 17-01-2022 r. PINB dla m. Wrocławia).

1. Zdemontowanie 11 szt. stopnic drewnianych.
2. Uzupelnienie ubytków stopni ceglanych, wyrównanie górnej i czołowej ich powierzchni – z zastosowaniem zaprawy polimerowej, typu PCC.
3. Wykonanie na zewn. powierzchniach stopni - izolacji przeciwwodnej, podposadzkowej, z elastycznej mikrozaprawy uszczelniającej. Izolację wykonać zgodnie z instrukcją podaną na opakowaniu handlowym.
4. Pokrycie stopni schodowych (górną i front) – płytkami gres, „schodowymi”, układanymi na zaprawie klejowej, elastycznej, mrozoodpornej.
Cokoliki posadzki wykonać z płytek gres o wysokości 15cm.
Kolor płytek – jasnoszary.

5.7. Remont piwnic i stropu nad piwnicami (prace realizowane w oparciu o Decyzję – pozwolenie na budowę).

5.7.1. Wzmocnienie uszkodzonych belek stalowych stropu odcinkowego nad piwnicami.

Projektuje się wzmocnienie 4-ch uszkodzonych korozyjnie, stalowych belek nośnych stropu odcinkowego nad piwnicami (tj. 1-nej belki/dwuteownika NP180 usyt. nad komórką lokatorską w płn./wschodniej części piwnic/od strony ulicy, oraz 3-ch belek stalowych/dwuteown. NP160 – nad komórką lokatorską usytuowaną obok schodów zejściowych do piwnic; wzmocnienie belek stalowych wykonać - poprzez przyspawanie do spodniej powierzchni stopek dolnych belek stalowych/dwuteowników NP180/160 – płaskowników stalowych 60x5 mm, i długości belek wzmocnianych.

Lokalizację belek stalowych – projektowanych do wzmocnienia – wskazano na rysunku nr 4.

Sposób wzmocnienia stalowych belek stropowych - przedstawiono na zał. rysunku nr 11.

Przed wykonaniem wzmocnienia stopki dolne dwuteowników – dokładnie oczyścić z rdzy, farby, zabrudzeń (do 3-go stopnia czystości /”lśniącej stali”).

Płaskowniki spawać do stopek dolnych ciągłą spoiną pachwinową o grub. 5mm.

5.7.2. Remont uszkodzonych fragmentów ścian konstrukcyjnych piwnic.

Stwierdzono występowanie miejscowych uszkodzeń ściany konstrukcyjnych, piwnicznych – które powstały w wyniku długotrwałego zawilgocenia muru (brak izolacji p-wilgoc. muru).

W wyniku długotrwałego zawilgocenia – nastąpiło zmurszenie części cegieł w murze, powstały ubytki poszczególnych cegieł oraz ubytki zaprawy wapiennej w spoinach murów piwnicznych.

Projektuje się wykonanie następujących prac remontowych:

- a/ oczyszczenie ścian konstr. piwnicznych z zabrudzeń, pozostałości powłok malarskich z farb emulsyjnych, zmurszałej powierzchniowo cegły,
- b/ uzupełnienie ubytków muru ceglanego (wymianę pojedynczych cegieł), fragmentaryczne jego przemurowanie – w miejscach gdzie występują ubytki pojedynczych cegieł/powierzchniowe ubytku muru (ocenia się że przemurowanie/uzupełnienie ubytków konieczne będzie na pow. ścian równej ok. 10,0 m²),
- c/ uzupełnienie brakujących spoinowań oraz wymiana zmurszałej zaprawy spoinowej w spoinach murów piwnicznych; szacuje się że wymiana/uzupełnienie spoinowania konieczne będzie na powierzchni ok. 200,0 m² ścian piwnicznych,

W końcowym etapie - ściany konstrukcyjne, murowane, oraz projektowane do wykonania nowe, murowane ścianki działowe piwniczne – malować farbą emulsyjną w kolorze białym, dwukrotnie.

5.7.3. Wymiana ścianek działowych komórek lokatorskich.

Istniejące ścianki działowe komórek lokatorskich, wykonane z desek – należy poddać rozbiórce w całości (łącznie z drzwiami wejściowymi do komórek).

Materiały z rozbiórki (deski, krawędziaki drewniane) – wywieźć na wysypisko, poddać utylizacji.

Następnie projektuje się wykonanie nowych ścianek działowych komórek lokatorskich.

Nowe ścianki, o grubości 12 cm (1/2 c.) - wykonać jako murowane, z cegły ceramicznej dziurawki, na zaprawie cem.-wapiennej. Dolne części ścianek – do wysokości 1,0 m ponad posadzkę cementową piwnic - wymurować jako pełne. Powyżej – do spodu stropu odcinkowego nad piwnicami – ścianki wykonać jako ażurowe (celem umożliwienia wentylacji pomieszczeń piwnicznych). Lokalizacja ścianek – zgodnie z rys. nr 4.

Zamontować nowe drzwi wejściowe do komórek lokatorskich (16 szt.), stalowe, pełne, o wymiarach: b x h = 80x200 cm.

5.8. Remont klatki schodowej wraz ze schodami wewnętrznymi (prace realizowane w oparciu o Decyzję Nr 86/2022 z dn. 17-01-2022 r. PINB dla m. Wrocławia).

5.8.1. Remont schodów wewnętrznych na klatce schodowej.

Kolejność robót:

a/ remont konstrukcji stalowej schodów:

- demontaż wszystkich stopnic drewnianych schodów, wraz z listwami drewn. przyściennymi, oraz demontaż uszkodzonych odcinków drewnianej poręczy balustrady schodowej (rozbiórce poddać odcinki poręczy posiadające duże uszkodzenia w postaci ubytków drewna, oraz w postaci dużych odkształceń/ „wygięć”; ocenia się że demontażowi będzie podlegać 35% istn. poręczy),
- oczyszczenie konstrukcji stalowej schodów (belek policykowych, podstopnic z blachy, stalowych belek wsporczych biegów i spoczników) – z łuszczącej się farby, zabrudzeń, miejscowych ognisk korozji,
- wymiana (w biegach schodowych pomiędzy parterem a IV-tym piętrzem) 59 szt. uszkodzonych (głęboko skorodowanych) podstopnic, z blachy stalowej gr. 2 mm (tj. wymiana elementów poziomych, z blachy pełnej, oraz elem. pionowych z blachy z ozdobną perforacją, oraz elem. łączącego/naroznego z kątownika stalowego 25x25x3mm) - na nowe, o analogicznej konstrukcji i perforacji, elem./blach pionowych,

- malowanie konstrukcji stalowej schodów – farbami przeznaczonymi do metalu (przed malowaniem- aby uzyskać dużą trwałość pokrycia - elementy stalowe należy dokładnie oczyścić (do II-go stopnia czystości), oraz odtłuścić; do malowania stosować farby wielowarstwowe: farby podkładowe oraz emalię nawierzchniową - w kolorze **szarym**,
- b/ wymiana wszystkich, zużytych technicznie stopnic drewnianych, o wymiarach 149x31cm i grubości 32 mm (łącznie 104 szt. stopnic - które posiadają uszkodzenia w postaci: znacznego wytarcia krawędzi zewn. i powierzchni górnych) - na nowe stopnice, wykonane z twardego drewna; nowe stopnice powinny posiadać profilowania na zewnętrznych krawędziach – analogiczne do dotychczas istniejącego; stopnice malować lakierobejcą w kolorze brązowym,
- c/ wymiana zużytych technicznie (wytartych, spękanych, zapadniętych) podłóg z desek, o grub. 32mm, na spocznikach i podestach klatki schodowej – na nowe, wykonane z desek o grub. 32mm, łączonych na pióro-wpust ; podłogi drewniane malować lakierobejcą w kolorze brązowym,
- d/ zamontowanie nowych, profilowanych, drewnianych listew przyściennych – stanowiących obramowanie stopnic i podłóg drewnianych (profil listew – analogiczny do listew poddanych rozbiórce),
- e/ renowacja (uzupełnienie o brakujące elementy) oraz ponowny montaż drewnianej balustrady schodowej,
Istniejącą, zdemontowaną balustradę – uzupełnić o brakujące odcinki profilowanej poręczy (ok. 35% długości poręczy), oraz o brakujące, ozdobne/toczone tralki drewniane (37 szt.) – o wyglądzie analogicznym do tralek „historycznych” . Zachowane tralki – należy oczyścić z łuszczącej się farby. Następnie całą balustradę zamontować na schodach/w sposób trwały do nowych stopnic schodowych, drewnianych oraz do stalowej konstrukcji schodów. W końcowym etapie – malować balustradę schodową farbą renowacyjną do elem. drewnianych – w kolorze brązowym.

5.8.2. Remont ścian, stropów odcinkowych oraz tynków i powłok malarskich na ścianach i sufitach klatki schodowej i hallu wejściowego do budynku.

Kolejność robót:

1. Rozbiórka/skucie uszkodzonych (tj. zawilgoconych, spękanych, odspojonych od podłoża) tynków wewnętrznych, wapiennych i cem.-wapiennych, pokrywających ściany i sufity klatki schodowej i hallu wejściowego do budynku.
Rozbiórce podlegać będzie ok. 20% tynków wewn. na ścianach i sufitach hallu wejściowego i klatki schodowej. Pozostałe, zachowane w dobrym stanie technicznym, tynki wewnętrzne – nie podlegają rozbiórce.
2. Oczyszczenie (zeskrobanie, zmycie, wyługowanie) zachowanych tynków wewn.- pokrywających ściany i sufity klatki schodowej i hallu wejściowego – z powłok malarskich z farby emulsyjnej (na ok. 20% powierzchni ścian i 100% pow. sufitów) oraz z farby olejnej (na 80% pow. ścian).
3. Wykucie bruzd w tynkach wewnętrznych oraz w ścianach klatki schodowej – oraz „ukrycie” w tych bruzdach przewodów/kabli prowadzonych aktualnie „natynkowo” (dotyczy to instalacji: telewizji kablowej, internetowej, telefonicznej, domofonowej); o pracach powiadomić wyprzedzająco firmy do których należą przedmiotowe instalacje.
4. Uzupełnienie brakujących tynków wewnętrznych – na ścianach i sufitach: klatki schodowej i hallu wejściowego do budynku. Nowe tynki wewn. wykonać jako cem.-wapienne, zatarte na gładko. Szacuje się, iż odtworzeniu/wymianie na nowe - podlegać będą tynki pokrywające ok. 20% ścian i sufitów klatki schodowej i hallu wejściowego.

W miejscach gdzie występują zarysowania/ spękania ścian murowanych i stropów WPS – przed wykonaniem nowych tynków należy dokonać wzmocnienia spękanych elementów (tj. ścian, stropów) – poprzez ułożenie na spękanych fragmentach muru/stropu - siatki drucianej, lub siatki w włókna szklanego.

5. Szpachlowanie całości tynków wewnętrznych (tj. tynków zachowanych, nie poddanych rozbiórce, oraz tynków nowo wykonanych) – na ścianach i sufitach: hallu wejściowego i klatki schodowej – z zastosowaniem cienkowarstwowej szpachłówki mineralnej.
6. Malowanie sufitów klatki schodowej i hallu wejściowego, farbą silikatową, w kolorze białym, dwukrotnie + gruntowanie.
7. Gruntowanie i malowanie ścian klatki schodowej i hallu wejściowego - farbą silikatową, w kolorze jasnobieżowym, nr S 1005-Y30R wg. wzornika NCS.

5.8.3. Remont posadzki betonowej - w poziomie parteru.

1. Uzupelnienie ubytków, wypełnienie zarysowań istniejącej posadzki betonowej – w hallu wejściowym w poziomie przyziemia/parteru i – z zastosowaniem zaprawy typu PCC. Dokonać rozbiórki pozostałości cokolików betonowych posadzki.
2. Wyrównanie posadzki zaprawą/”wylewką” cienkowarstwową. Następnie - wykonanie na posadzce betonowej - izolacji przeciwwodnej, podposadzkowej, z elastycznej mikrozaprawy uszczelniającej. Izolację wykonać zgodnie z instrukcją podaną na opakowaniu handlowym.
3. Wykonanie nowej posadzki - w hallu wejściowym – z płytek gres mrozoodpornych 30x30cm, układanych na zaprawie klejowej, elastycznej, mrozoodpornej. Kolor płytek – jasnoszary. Cokoliki posadzki wykonać jako drewniane, z profilowanych drewnianych listew przyściennych (o profilu analogicznym – do profilu listew przyściennych zamontowanych na klatce schodowej).

5.8.4. Remont drzwi wewnętrznych.

Malowanie drzwi stalowych, w zejściu do piwnic oraz drewnianych drzwi strychowych (2 szt.) - farbą olejną w kolorze ciemnobrązowym.

5.9. Remont i docieplenie elewacji podwórzowych budynku (prace realizowane w oparciu o Decyzję – pozwolenie na budowę).

5.9.1. Roboty przygotowawcze i dociepleniowe.

Z uwagi na niska izolacyjność ścian zewnętrznych budynku oraz istniejące uszkodzenia tynków zewnętrznych - projektuje się wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych/elewacji podwórzowych 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 tylnych 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 (w odniesieniu do ścian z otworami okiennymi i drzwiowymi) oraz o grubości 10 cm (dotyczy docieplenia ścian zewnętrznych, tylnych budynku – bez otworów okiennych i drzwiowych).

Projektowane grubości warstw termoizolacyjnych – w odniesieniu do poszczególnych ścian zewnętrznych budynku, od strony podwórza – pokazano na rysunku nr 3.

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 górnej krawędzi wysuniętego cokołu elewacji (o wys. ok. 60cm) poziomu terenu - do spodu gzymsu zwieńczającego elewacje tylną pld. i zachodnią (a w przypadku ścian szczytowych : zachodniej i południowej - izolację termiczną wykonać od poziomu terenu/opaski betonowej /do spodu obróbki blacharskiej zwieńczającej ogniomury zwieńczające te ściany).

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).

5.9.2. Roboty uzupełniające.

a/ montaż nowych parapetów zewnętrznych,

Po zamocowaniu do ścian zewnętrznych warstw termoizolacyjnych - w miejsce zdemontowanych - zamontować nowe parapety zewnętrzne - z blachy stalowej, ocynkowanej, powlekaniej 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.

b/ demontaż a następnie (do dociepleni elewacji) ponowny montaż rury spustowej Dn120 stal.-ocynk., odwadniającej dach budynku,

5.9.3. Kolorystyka elewacji tylnej i bocznej/pld.-zachodniej 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 strukturalne, mineralne, na docieplonych powierzchniach elewacji – malować farbą krzemianową/silikatową w kolorze **Nr S 2005-Y30R** wg wzornika NCS,
- tynki cem.-wapienne (i strukturalne) na cokołach elewacji podwórzowych - malować farbą krzemianową/silikatową w kolorze **Nr S 2005-Y60R** wg wzornika NCS,
- **drewniane okna w elewacji tylnej** – malować farbą renowacyjną przeznaczoną do drewna w kolorze białym,
- stalowe drzwi wejściowe do budynku – w elewacji tylnej – malować farbą renowacyjną do elementów metalowych w kolorze brązowym **nr 8024** – wg wzornika RAL,

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 6-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).

Drogą pożarową jest ulica Daszyńskiego.

Projektowane elementy docieplenia elewacji budynku powinny być wykonane w sposób zapewniający nierozprzestrzenianie ognia.

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 elewacji frontowej wraz z balkonami, remontu i docieplenia elewacji podwórzowej, wykonania izolacji przeciwwilgociowych ścian piwnicznych oraz remontu piwnic i klatki schodowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Daszyńskiego 41 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. Ignacego Daszyńskiego 41 we Wrocławiu – ujęty jest w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Wrocławia.

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

IX. WPLYW 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 elewacji frontowej wraz z balkonami, remont i docieplenie elewacji podwórzowej, wykonanie izolacji przeciwwilgociowych ścian piwnicznych oraz remont piwnic i klatki schodowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Daszyńskiego 41 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.

		- 33 -
	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	Planowana 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. Daszyńskiego 41 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 13 i części pow. działek nr: 12, 19/12, AM-10, obręb Plac Grunwaldzki oraz w obrębie części działki nr 66, AM-9, obręb Plac Grunwaldzki.

Integralną część analizy oddziaływania stanowi załącznik graficzny – plan sytuacyjny 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