



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 frontowych oraz remont i docieplenie elewacji tylnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego – przy ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego 118 we Wrocławiu – w zakresie określonym w pkt. 2 decyzji nr 3204/2012 PINB dla miasta Wrocławia

Obiekt: budynek mieszkalny wielorodzinny

Kategoria obiektu budowlanego: XIII

Adres obiektu : 50-307 Wrocław, ul. Wyszyńskiego 118

Nr ewidencyjny działek : 16 i 19/11, AM-9, obręb Plac Grunwaldzki

Inwestor : Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Wyszyńskiego 118 we Wrocławiu – z/s przy ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego 118, 50-307 Wrocław

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

Podpis :

Projektant : 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

Wrocław, luty 2024

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	4-20
2. Decyzja nr 3204/2012 z dnia 05-12-2012 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia	21-27
3. WUOZ we Wrocławiu – pismo WZN.5183.901.2023.KCG z dn. 17-04-2024 r. z zaleceniami konserwatorskimi do remontu elewacji frontowej oraz remontu i docieplenia elewacji tylnej (uzgodnieniem docieplenia elewacji tylnej)	28-29
4. Kopie uprawnień projektowych projektantów potwierdzających przynależność do Izb Architektów i Inżynierów Budownictwa	30-35
II. Część rysunkowa	
1. Rys. Nr 1 Plan sytuacyjny	36
2. Rys. Nr 2 Elewacja frontowa od strony ul. Wyszyńskiego – stan projektowany	37
3. Rys. Nr 3 Elewacja frontowa od strony ul. Daszyńskiego – stan projektowany	38
4. Rys. Nr 4 Elewacja podwórzowa – stan projektowany	39
5. Rys. Nr 5 Balkony w elewacji frontowej od strony ul. Wyszyńskiego – stan projektowany	40
6. Rys. Nr 6 Balkony w elewacji frontowej od strony ul. Daszyńskiego – stan projektowany	41
7. Rys. Nr 7 Tarasy na wykuszach w elewacjach frontowych (w poziomie IV-go pietra) – stan projektowany	42
8. Rys. Nr 8 Wzmocnienie spękanych ścianek podokiennych	43
9. Rys. Nr 9 Elewacja frontowa od strony ul. Wyszyńskiego – kolorystyka	44
10. Rys. Nr 10 Elewacja frontowa od strony ul. Daszyńskiego – kolorystyka	45
11. Rys. Nr 11 Elewacja podwórzowa – kolorystyka	46

Wrocław 28-02-2024 r.

OŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. , poz. 682 ze zmianami)

OŚWIADCZAM

że projekt architektoniczno-budowlany pn.: Remont elewacji frontowych oraz remont i docieplenie elewacji tylnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego 118 we Wrocławiu – w zakresie określonym w pkt. 2 decyzji nr 3204/2012 PINB dla miasta Wrocławia - został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

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

Sprawdzający :
mgr inż. arch. Małgorzata Kulczak
Uprawnienia bud. nr 292/01/DUW –
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 .

Temat : Remont elewacji frontowych, wraz z balkonami oraz remont i docieplenie elewacji tylnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego 118 we Wrocławiu.

1.2. Adres : 50-307 Wrocław, ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego 118.

1.3. Inwestor : Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Wyszyńskiego 118 we W-wiu – reprezentowana przez "Prywatny Zarząd Mieszkaniami" Sp. z o.o., ul. Sępa-Szarzyńskiego 62-66 , Wrocław.

1.4. Projektant : mgr inż. arch. Michał Wyczałkowski.
Konstrukcja : mgr inż. Krzysztof Lisiński.

II. PODSTAWA OPRACOWANIA .

2.1. Umowa zawarta z Inwestorem.

2.2. Uzgodnienia dokonane z Inwestorem.

2.3. Decyzja nr 3204/2012 z dnia 05-12-2012 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia.

2.4. Dokumentacja archiwalna budynku.

2.5. Inwentaryzacja budowlana elewacji budynku.

2.6. Polskie normy i przepisy techniczno-budowlane.

III. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA .

Przedmiotem opracowania jest remont elewacji frontowych, wraz z balkonami, oraz remont i docieplenie elewacji tylnych/podwórzowych – budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 118 we Wrocławiu.

Wykonanie wyżej wymienionych robót remontowych (z wyłączeniem docieplenia elewacji tylnych) – nakazane zostało w Decyzji nr 3204/2012, z dnia 05-12-2012- wydanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia.

Opracowanie obejmuje :

- ocenę aktualnego stanu technicznego: elewacji frontowych i tylnych budynku oraz balkonów,
- ustalenie zakresu koniecznych prac remontowo-budowlanych,
- rozwiązania projektowe dotyczące: remontu elewacji frontowych, wraz z balkonami oraz remontu i docieplenia elewacji tylnych/podwórzowych budynku,

IV. OPIS OGÓLNY BUDYNKU.

4.1. Opis budynku.

Budynek zlokalizowany przy ul. Wyszyńskiego 118 we Wrocławiu jest obiektem mieszkalnym wielorodzinnym, wybudowanym w 1905r.

Jest to budynek narożny, jednoklatkowy, posiadający pięć kondygnacji mieszkalnych + poddasze częściowo użytkowe (1 mieszkanie + 2 strychy), podpiwniczony, zrealizowany w technologii tradycyjnej, wybudowany u zbiegu ulic : Wyszyńskiego i Daszyńskiego we Wrocławiu .

W rzucie budynek posiada kształt zbliżony do litery "L" .

Od strony południowej (skrzydło budynku od strony ul. Wyszyńskiego) i zachodniej (skrzydło budynku od strony ul. Daszyńskiego) – budynek sąsiaduje z obiektami mieszkalnymi o podobnej konstrukcji, rozmiarach i okresie realizacji.

Układ konstrukcyjny budynku – podłużny .

Konstrukcja poszczególnych elementów w obiekcie :

- ławy fundamentowe murowane z cegły pełnej, na zaprawie wapiennej ,
- ściany konstrukcyjne budynku – murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej ,
- ściany działowe – wykonane w konstrukcji drewnianej, obustronnie tynkowane ,
- ściany szczytowe (południowa i zachodnia) budynku – murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej ,
- schody o konstrukcji stalowej z drewnianymi stopnicami,
- stropy nad piwnicami – odcinkowe , powyżej – nad parterem, I-szym i II-gim piętrzem – stropy drewniane; nad III-cim i IV-tym piętrzem – wykonane są stropy masywne typu Kleina,
- dach pulpitowy, o konstrukcji drewnianej; w części frontowej – stromy, kryty dachówka ceramiczną, karpiówką, podwójnie, w koronkę; w części środkowej i tylnej – dach płaski, o konstrukcji drewnianej, kryty papa termozgrzewalna, dwuwarstwowo,
- kominy z cegły ceramicznej pełnej , murowane na zaprawie cementowo-wapiennej,
- balkony wspornikowe – występują w elewacjach frontowych budynku (łącznie 9 balkonów) ; w elewacjach tylnych budynku – balkony nie występują,

Wymiary budynku :

- długość wzdłuż ul. Wyszyńskiego - 23,03 m,
- długość wzdłuż ul. Daszyńskiego - 20,14 m,
- szerokość (długość ścian szczytowych) - 11,5 m,
- wysokość całkowita - 21,5 m,

Budynek był poddany remontowi w 1963r., w trakcie którego dokonano wymiany stropów drewnianych nad III-cim i IV-tym piętrzem – na stropy masywne typu Kleina.

W latach 90-tych XX-go wieku wykonany został remont balkonów wspornikowych i tarasów na wykuszach (wykonano nowe posadzki betonowe oraz dokonano wymiany balustrad stalowych balkonów).

W 2014 r. wykonany został remont balkonów wspornikowych, remont tarasach na wykuszach - usytuowanych w elewacjach frontowych budynku, wykonano izolacje przeciwwilgociowe, pionowe ścian zewnętrznych, piwnicznych budynku – od strony podwórza a także wykonano remont dachu.

Wykończenia zewnętrzne.

Elewacje budynku od strony ulic i podwórza - pokryte są tynkami zewnętrznymi, wapiennymi, zatartymi na gładko.

Aktualnie tynki zewnętrzne na przedmiotowych elewacjach znajdują się ogólnie w zadowalającym, a jedynie miejscowo – w średnim stanie technicznym.

Lokalnie występują ich niewielkie ubytki, zarysowania, zawilgocenia i uszkodzenia – w szczególności w strefach cokołowych elewacji.

W elewacjach frontowych budynku - usytuowanych jest 9 balkonów wspornikowych, oraz dwa tarasy – zwieńczające wykusze. W elewacjach podwórzowych balkony nie występują.

Instalacje.

Budynek wyposażony jest w instalacje: wod – kan., gazową, elektryczną i telefoniczną.

4.2. Stosunki własnościowe.

W obiekcie ustanowiona jest Wspólnota mieszkaniowa.

W budynku znajduje się 19 samodzielnych lokali mieszkalnych. Ponadto, w poziomie parteru zlokalizowane są 2 lokale użytkowe: jeden lokal handlowy (sklep „Żabka”), posiadający niezależne wejście od str. ulicy Wyszyńskiego oraz lokal usługowy („Biuro tłumaczeń” – wejście z kl. schod.).

4.3. Wymogi ochrony konserwatorskiej.

Budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul. Wyszyńskiego 118 we W-wiu ujęty jest w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Wrocławia.

4.4. Opis i ocena aktualnego stanu technicznego balkonów i tarasów - w elewacjach frontowych budynku.

4.4.1. Balkony w elewacjach frontowych budynku.

W elewacjach frontowych budynku – od strony ul. Wyszyńskiego i ul. Daszyńskiego - zlokalizowanych jest łącznie 9 balkonów wspornikowych:

- 3 balkony usytuowane są w elewacji frontowej od strony ul. Wyszyńskiego,
- 6 balkonów usytuowanych jest w elewacji frontowej od strony ul. Daszyńskiego,

Balkony przylegają do ścian bocznych wykuszy; usytuowane są w poziomie: I-go, II-go i III-go piętra. Przynależne są do mieszkań:

- nr : 3, 4 i 5 (balkony w poziomie I-go p.),
- nr : 6, 7 i 8 (balkony w poziomie II-go p.),
- nr : 10, 11 i 12 (balkon w poziomie III-go piętra),

Balkony j.w. wykonano na płytach o kształcie zbliżonym do prostokąta (z zaokrąglonym/wyłukowanym jednym narożnikiem zewnętrznym).

Płyty balkonów posiadają wymiary w rzucie (całk. szer. x wysięg):

- 3 balkony usytuowanych w elewacji frontowej od strony ul. Wyszyńskiego: 233 x 112 cm,
- 6 balkonów usytuowanych w elewacji frontowej od strony ul. Daszyńskiego: 335 x 112 cm,

Najwyżej usytuowane, w obu pionach, balkony - nie posiadają zadaszenia.

Na wykuszach (w obu elewacjach frontowych) w poziomie IV-go piętra - wykonane są tarasy przynależne do mieszkań nr 14 i 17.

Płyty konstrukcyjne balkonów - wykonane zostały w postaci płyt ceglanych Kleina (tynkowanych od strony spodniej). Od strony zewnętrznej - wsparte są one na belkach/ramach stalowych, wykonanych z łukowo wygiętych (w narożniku zewnętrznym) dwuteowników stal. NP190.

Balustrady balkonów – wykonano jako ozdobne, stalowe, ażurowe - z płaskowników, rur i kątowników stalowych. Balustrady posiadają wysokość równą ok. 100 cm ponad posadzkę balkonów.

Posadzki balkonów.

Na płytach nośnych balkonów wykonane są posadzki z płytek gres (posadzki wykonano w trakcie remontu balkonów w 2014 r.) - ułożone na warstwie izolacji przeciwwodnej, podposadzkowej.

Odwodnienie balkonów i tarasów na wykuszach - realizowane jest za pomocą rur spustowych DN 75 PCV, odprowadzających wody opadowe z balkonów i tarasów – na chodniki przylegające do elewacji frontowych (każdy pion balkonów – odwadniany jest za pomocą 1-nej rury spustowej). Rury spustowe zamontowane są w wewnętrznych narożnikach balkonów (w miejscu styku ścian frontowych budynku ze ścianami zewnętrznymi, bocznymi wykuszy).

W miejscu (na grubości) przejścia rury spustowej przez poszczególne płyty nośne balkonów – na rurach spustowych zamontowane są trójniki DN 75 PCV.

Na zakończeniach w/w trójników - w płytach balkonowych wykonane są niewielkie zagłębienia, pełniące funkcję „wpustów balkonowych” – przykrytych kwadratowymi kratkami PCV.

Dno poszczególnych zagłębień zabezpieczone/uszczelnione zostało przeciwwilgociowo – powłokami z mikrozaprawy uszczelniającej.

Powyższy sposób odwodnienia – wykonano w trakcie remontu balkonów w 2014 roku.

Obróbki blacharskie zewnętrznych krawędzi płyt balkonów - wykonane z blachy tytanowo-cynkowej.

W trakcie dokonanych oględzin stwierdzono że balkony i tarasy znajdują się w średnim stanie technicznym, a w odniesieniu do balkonu przynależnego do mieszkania nr 10 oraz tarasu przynależnego do mieszkania nr 15 – w złym stanie technicznym.

W szczególności stwierdzono, że:

- Instalacja odwadniająca balkony i 2 tarasy na wykuszach: wykonana została w 2014 r. wadliwie – w płytach balkonowych nie zostały zamontowane systemowe, kompletne wpusty balkonowe (wraz z ich przyłączeniem do rur spust.); zamiast systemowych wpustów - w wewn. narożnikach balkonów i tarasów wykonano niewielkie zagłębienia w posadzce – do których spływa woda opadowa z pow. posadzek (zagłębienia przykryte są kratkami PCV 10x10cm); w w/w zagłębieniach zamontowane są - na rurach spustowych- trójniki DN 75 PCV poprzez które woda opadowa spływa do rur spustowych, a następnie odprowadzana jest na chodniki przyległe do elewacji frontowych budynku; instalacja jest niesprawna, nie zabezpiecza płyt balkonowych oraz ścian zewnętrznych i stropów (przylegających do balkonów) – przed zawilgoceniem; instalacja odwadniająca balkony i tarasy kwalifikuje się do całkowitej wymiany na nową,
- stalowe belki/ramy nośne płyt balkonów (wykonane z dwuteowników stalowych NP 190 – wsporniki i NP 150 – belki zewnętrzne) są wyszpałdowane i pokryte tynkami zewn., cem.-wap.; niewielki ubytek tynku występuje jedynie na stopce dolnej belki stalowej, zewn. balkonu przynależnego do m. nr 10 (usyt. w poziomie III-go p. od strony ul. Daszyńskiego); odkryty fragment belki stalowej (stopka dolna) o długości ok. 1,0 m – jest powierzchniowo skorodowany, wymaga zabezpieczenia antykorozyjnego; nie stwierdzono występowania nadmiernych odkształceń (ugięć, wygięć) belek stalowych, nośnych balkonów – co wskazuje na zadowalający ich stan techniczny, zezwalający na dalszą ich eksploatację/użytkowanie,
- tynki zewnętrzne na bocznych i dolnych powierzchniach płyt balkonów i tarasów: na powierzchniach bocznych płyt balkonowych - widoczne są poziome zarysowania tynków zewnętrznych, zlokalizowane w poziomie górnej stopki belek stalowych, zewnętrznych NP 150; tynki pokrywające pow. dolną balkonu przynależnego do m. nr 10 posiadają duże uszkodzenia w postaci: miejscowych ubytków, zarysowań, odspojień od podłoża oraz zawilgoceń na dużej powierzchni (spowodowanych przeciekami wody opadowej z posadzki tego balkonu w wyniku niesprawności: instalacji odwadniającej, oraz izolacji przeciwwodnej podposadzkowej tego balkonu; na powierzchni dolnych pozostałych balkonów tynki znajdują się w zadowalającym stanie techn.; zalecana jest naprawa/częściowa wymiana na nowe – uszkodzonych tynków zewnętrznych,
- tynki cem.-wapienne pokrywające dolną powierzchnię stropu Kleina, stanowiącego płytę nośną tarasu w mieszkaniu nr 15 (usyt. w poziomie IV-go p., od strony ul. Daszyńskiego) – posiadają znaczne zawilgocenia, spowodowane przeciekami wody opadowej z tego tarasu – do wnętrza budynku/pokoju w mieszk. nr 10; przecieki wody opadowej z tarasu – do mieszkania nr 10 spowodowane są wadliwym uszczelnieniem (brakiem izolacji przeciwwodnej) w miejscu styku posadzki tarasu z ramiakiem dolnym drzwi tarasowych; zalecane jest uszczelnienie płyty tarasu przynależnego do mieszkania nr 15,
- płyty nośne, ceramiczne typu Kleina, większości balkonów (oraz 2-ch tarasów) – z wyłączeniem płyty balkonu przynależnego do mieszk. nr 10 -znajdują się w zadowalającym stanie technicznym – w trakcie dokonanych oględzin nie stwierdzono ich uszkodzeń w postaci: ubytków, spękań nadmiernych ugięć; płyta nośna, ceramiczna typu Kleina, balkonu przynależnego do m. nr 10 – jest znacznie zawilgocona w wyniku niesprawności: instalacji odwadniającej balkon w m. nr 10, oraz niesprawności izolacji przeciwwodnej, podposadzkowej balkonu; nie stwierdzono uszkodzeń tej płyty balkonowej w postaci: ubytków, spękań, nadmiernych ugięć,
- obróbki blacharskie zewnętrznych krawędzi płyt balkonów – wykonane w trakcie remontu balkonów w 2014 r. – w znacznej części nie są oddalone od bocznych powierzchni płyt balkonów na wymaganą odległość (równą 3-4 cm) – w wyniku czego nie zabezpieczają tych powierzchni przed zaciekami wody opadowej; zalecana jest częściowa naprawa/zamontowanie obróbek blacharskich zewn. krawędzi płyt balkonów w prawidłowej odległości od bocznych pow. płyt balkonów,

- posadzki balkonów - wykonane z płytek gres, w trakcie remontu w 2014 r. – ogólne znajdują się w zadowalającym stanie technicznym; lokalnie widoczne są niewielkie ubytki płytek, ubytki spoinowania płytek gres oraz zabrudzenia okładziny kurzem, sadzą ; na balkonie przynależnym do m. nr 3 oraz na obu tarasach na wykuszach – stwierdzono nieprawidłowe, zbyt małe pochylenie posadzki w kierunku do otworów/wpustów odwadniających (wymagane pochyleniem min. 1,5%),
- izolacja przeciwwodna, podposadzkowa balkonów i 2-ch tarasów na wykuszach – znajduje się w zróżnicowanym stanie technicznym, tj :
 - w złym stanie technicznym – dotyczy to izolacji przeciwwodnej balkonu przynależnego do mieszkania nr 10 (fot. nr: 19, 20, 21) oraz izolacji tarasu przynależnego do mieszkania nr 15 (fot. nr 48);
 - w zadowalającym stanie technicznym – dotyczy to pozostałych 8-miu balkonów oraz tarasu przynależnego do mieszkania nr 15,
- balustrady stalowe, ażurowe – znajdują się w zadowalającym stanie technicznym; miejscowo widoczne są niewielkie ubytki powłok malarskich/ochronnych i ślady korozji; zalecane jest malowanie balustrad stalowych balkonów,

4.3.3. Elewacje frontowe budynku.

Elewacje frontowe budynku – zlicowane są z liniami zabudowy ulic Kard. Stefana Wyszyńskiego i Ignacego Daszyńskiego. Posiadają one bogaty wystrój architektoniczny.

W strefie parteru – widoczne są witryny sklepowe, prostokątne otwory okienne, oraz otwór bramy wejściowej do kamienicy (w elewacji od strony ul. Wyszyńskiego) w którym zamontowane są drewniane dwuskrzydłowe drzwi z naświetlem górnym.

W poziomie I-go, II-go i III-go piętra – w obu elewacjach frontowych usytuowane są balkony wspornikowe – opisane w pkt. 44.1. niniejszego opisu techn.

W poziomie stropu na IV-tym piętrze, w obu elewacjach wykonano murowane gzymsy zwieńczające/okapowe dachu stromeego.

Pod otworami okiennymi występują gzymsy podokienne.

Ponad gzymsem zwieńczającym, w obu elewacjach – wykonane są ścianki attykowe z zaokrąglonymi krawędzią bocznymi i górnymi.

Elewacja frontowa pokryta została tynkami wapiennymi - zatartymi na gładko, a w poziomie parteru i części wysokości I-go piętra - boniowanymi poziomo.

Na ściankach podokiennych, w poziomie II-go i III-go piętra wykonano ozdobne tynki drapane.

Ponadto na obu elewacjach frontowych widoczne są liczne elementy dekoracyjne/ detale architektoniczne, w postaci:

- opasek prostokątnych, profilowanych (wokół otworów okiennych i drzwiowych, balkonowych w poziomie od I-go do IV-go p.),
- elementów sztukatorskich (na ściankach frontowych wykuszy oraz na ścinkach attykowych – o motywach floralno-geometrycznych,
- pilastrów wykonanych z pogrubionych, rowkowanych tynków zewn. (w elewacji od strony ul. Wyszyńskiego),

Elementy dekoracyjne wykonane zostały z tynków ciągnionych, uzupełnionych o odlewy gipsowe, których powierzchnie gładzono i malowano.

W trakcie dokonanych oględzin elewacji frontowych - stwierdzono że znajdują się one w średnim stanie technicznym.

Na powierzchni gzymsów elewacyjnych, na części elementów dekoracyjnych/sztukatorskich oraz pod płytami balkonów - widoczne są ślady po zaciekach wody opadowej, miejscowe zawilgocenia i niewielkie ubytki tynków zewnętrznych.

Tynki zewnętrzne pokrywające elewacje frontowe - posiadają miejscowe ubytki, zarysowania, spękania, odspojenia od podłoża i nierówności.

Koniecznym jest dokonanie wymiany na nowe uszkodzonych miejscowo fragmentów tynków zewnętrznych (tj. tynków posiadających zawilgocenia, spękania, odspojenia od podłoża). Szacuje się, że do wymiany kwalifikuje się ok. 20% tynków zachowanych na elewacjach frontowych (w tym całość tynków pokrywających strefy cokołowe elewacji).

Pozostałe, dobrze zachowane tynki zewnętrzne – wymagają „przetarcia” z wykorzystaniem zaprawy szpachlowej, wapiennej (szpachlowanie całej elewacji celem jej scalenia).

Elementy ozdobne zamontowane na elewacjach frontowych - są w znacznej części dobrze zachowane, posiadają niewielką ilość ubytków i uszkodzeń (w postaci spękań, zarysowań, odspojen od podłoża).

Odlewy sztukatorskie zamocowane do ścian zewnętrznych - wymagają uzupełnienia o brakujące fragmenty a elementy zachowane - oczyszczenia, uzupełnienia niewielkich ubytków oraz zabezpieczenia powłokami malarskimi.

Nadproża okienne i drzwiowe – ceglane, łukowe : stwierdzono uszkodzenia (pionowe i ukośne zarysowania) łącznie 8-miu nadproży okiennych (w tym 3-ch nadproży w elewacji od strony ul. Wyszyńskiego oraz 5-ciu nadproży w elewacji od strony ul. Daszyńskiego) – których lokalizację wskazano na rys. nr 2.

Nadproża te wymagają naprawy/wzmocnienia za pomocą belek stalowych.

Obróbki blacharskie gzymsów i parapety zewnętrzne - wykonane z blachy stalowej ocynkowanej, w części malowane farbami olejnymi; obróbki blacharskie gzymsu zwieńczającego elewacje – wymieniono na nowe w trakcie remontu dachu w 2014 r.; aktualnie znajdują się one w zadowalającym stanie technicznym; parapety zewnętrzne podokienne – wykonane z blachy stalowej ocynkowanej (lokalnie malowane farbą olejną) oraz z blachy powlekanej – są lokalnie skorodowane, wadliwie wykonane ; kwalifikują się w całości do wymiany na nowe (z blachy tytanowo-cynkowej).

Okna i drzwi balkonowe w elewacji frontowej – zostały w ostatnich latach, w znacznej części, wymienione okna i drzwi nowe, wykonane z profili PCV w kolorze białym. Znajdują się one w zadowalającym stanie technicznym.

Pozostałe okna i drzwi balkonowe – drewniane, skrzynkowe kwalifikują się do renowacji/malowania lub do wymiany na nowe (z uwagi na niską izolacyjność termiczną).

Okna strychowe – drewniane, szklone pojedynczo, zamontowane w ściankach attykowych – są zużyte technicznie, częściowo rozeszklone – kwalifikują się do wymiany na nowe.

Drzwi zewnętrzne wejściowe do klatki schodowej – posiadają uszkodzenia, ubytki drewna - kwalifikują się do renowacji i malowania.

4.3.3. Elewacje tylne budynku.

Ściany zewnętrzne budynku od strony podwórza (płn.-zach. i płd.-zachodnia) – murowane są z cegły pełnej na zaprawie wapiennej.

Grubość ściany zewnętrznej jest zróżnicowana i wynosi : 80cm - w poziomie piwnic budynku; 64cm – w poziomie parteru i I-go piętra ; 52cm w poziomie II-go i III-go piętra ; 38cm w poziomie IV-go piętra oraz 25cm w poziomie poddasza (V-go piętra).

Ścianki podokienne - na wszystkich kondygnacjach - są pocienione i posiadają grubość 1,5c, tj. 38cm (42cm - grubość ścianek z obustronnym tynkiem).

Elewacje podwórzowe – wykonane zostały jako płaskie, bez zdobień. Wyprawione zostały tynkami wapiennymi i cem.-wapiennymi, zatartymi na gładko, i pokryte powłokami malarskimi z farb dyspersyjnych.

W trakcie oględzin elewacji podwórzowej budynku, stwierdzono, że:

Ściany zewnętrzne budynku od strony podwórza nie posiadają istotnych uszkodzeń w postaci spękań, zarysowań, odkształceń. Ich stan techniczny ogólnie ocenia się jako zadowalający.

Tynki i powłoki malarskie na elewacji – znajdują się w średnim stanie technicznym.

Występują miejscowe uszkodzenia tynków zewnętrznych na ok. 20% jej powierzchni (w postaci miejscowych ubytków, zarysowań, odspojień od podłoża i zawilgoceń).

Widoczne są lokalne zarysowania i spękania tynków oraz ich zawilgocenia w strefie cokołowej (spowodowane przez wilgoć odpryskowa i kapilarną).

Powłoki malarskie na elewacji – w szczególności w poziomie wyższych kondygnacji - są wypłukane, złuszczone. Kwalifikują się do całkowitej renowacji.

Okna - zamontowana w elewacjach tylnych znajdują się w zróżnicowanym stanie technicznym.

Okna drewniane - znajdują się w średnim stanie technicznym; zaleca się jej renowację lub wymianę na nową, z zachowaniem istniejących podziałów.

Pozostałe, zamontowane w elewacjach tylnych okna – wykonane z profili PCV w kolorze białym - znajdują się w dobrym stanie technicznym.

Okna strychowe zamontowane w poziomie poddasza, w elewacji tylnej od strony ul. Wyszyńskiego są całkowicie wyeksploatowane, zużyte technicznie – kwalifikują się do wymiany na nowe.

Drzwi zewnętrzne – stalowe drzwi wejściowe do budynku wymagają odnowienia powłok malarskich.

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

- dokonanie naprawy uszkodzonych fragmentów ścian zewnętrznych - z zastosowaniem metody „zszycia muru” prętami stalowymi + naprawy uszkodzonych nadproży okiennych belkami stalowymi,
- wykonanie remontu balkonów – w elewacjach frontowych budynku,
- wykonanie docieplenia elewacji tylnych - z zastosowaniem systemów ETICS,
- wykonanie remontu elewacji frontowej (uzupełnienie tynków zewn. + malowanie),

Opracował :
mgr inż. Krzysztof Lisiński

V. OPIS PROJEKTOWANYCH ROBÓT REMONTOWYCH.

Przedmiotem opracowania jest remont budynku mieszkalnego, wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Wyszynskiego 118 we Wrocławiu – w zakresie określonym w pkt 2 (trzy ostatnie podpunkty) Decyzji nr 3204/2012, z dnia 05-12-2012, Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia, tj. w zakresie :

- a/ remontu/wzmocnienia spękanych nadproży okiennych, łukowych w obu elewacjach budynku (poprzez ich podparcie za pomocą profili stalowych lub zszycie pękniętych murów za pomocą prętów stalowych),
- b/ naprawy spękanych fragmentów ścian zewnętrznych budynku (w obrębie nadproży i ścianek podparapetowych) poprzez wypełnienie szczelin w murze iniektem z mikrozaprawy cementowej,
- c/ uzupełnienia ubytków tynków zewnętrznych na elewacjach budynku,

Ponadto, zgodnie z decyzją i zleceniem Inwestora – w opracowaniu przedstawiono rozwiązania projektowe dotyczące pozostałych prac związanych z remontem elewacji frontowych i balkonów oraz remontem i dociepleniem elewacji tylnych, tj. : remontem balkonów, wymianą parapetów zewn. podokiennych, wymiana uszkodzonych fragmentów tynków zewnętrznych na elewacjach frontowych (wraz z ich szpachlowaniem i malowaniem elewacji), uzupełnieniem brakujących fragmentów elementów dekoracyjnych/sztukatorskich na elewacjach frontowych oraz dociepleniem elewacji tylnych, wraz ich malowaniem).

5.1. Remont balkonów wspornikowych i tarasów na wykuszach - w elewacjach frontowych budynku.

W związku ze stwierdzonymi uszkodzeniami elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych balkonów wspornikowych i 2-ch tarasów na wykuszach, usytuowanych w elewacjach frontowych budynku – zaleca się wykonanie następujących prac remontowych:

- a/ Roboty rozbiórkowe,
 - demontaż elementów istn. instalacji odwodnienia balkonów i tarasów (tj. rozbiórka 3-ch rur spustowych DN 75 PCV, wraz z trójnikami – osadzonymi w grubości płyt balkonowych i kolankami 90° zamontowanymi na górnych zakończeniach tych rur),
 - rozbiórka posadzek z płytek gres – na balkonie przynależnym do mieszkania nr 10 (usytuowanym w poziomie III-go piętra – od strony ul. Daszyńskiego), oraz posadzki na części powierzchni tarasu przynależnego do mieszkania nr 15 (usytuowanego w poziomie IV-go piętra – od strony ul. Daszyńskiego) – w rejonie drzwi wyjściowych na taras (gdzie występują przecieki wody opadowej do niżej usytuowanego mieszkania nr 10),
 - rozbiórka fragmentów – wadliwie wykonanych obróbek blacharskich zewnętrznych krawędzi płyt balkonów (tj. obróbek blacharskich które nie są oddalone od powierzchni bocznej płyt balkonów na odległość 3-4 cm); szacuje się że rozbiórka dotyczyć będzie obróbek blacharskich zewnętrznych krawędzi płyt balkonów o łącznej długości 12,0 mb (wraz z przykrywającymi te obróbki płytkami posadzkowymi – gresowymi)
 - usunięcie spękanych, odspojonych od podłoża tynków zewnętrznych – na bocznych powierzchniach płyt balkonów (dotyczy wszystkich balkonów) oraz na dolnej powierzchni balkonu przynależnego do mieszkania nr 10,
 - oczyszczenie balustrad stalowych balkonów z miejscowych ognisk korozji/rdzy,
- b/ zabezpieczenie antykorozyjne – odkrytych powierzchni belek stalowych nośnych płyt balkonów, uzupełnienie szpałdowań i tynków zewnętrznych,
 - wykonanie zabezpieczenia antykorozyjnego odkrytych powierzchni, stalowych elementów wsporczych płyty balkonu przynależnego do mieszkania nr 10 (okryte powierzchnie belek stal. oczyścić z powierzchniowej rdzy + nałożyć pędzlem powłoki ochronne z farb olejnych),

- uzupełnienie szpałdowań bocznych powierzchni belek stalowych nośnych, zewnętrznych płyt balkonów – z kształtek twardego styropianu; następnie wyszpałdowane powierzchnie belek stal, oraz ich stopki dolne, a także boczne powierzchni podłoży pod posadzki (nad belkami stal.) – osiatkować siatką stalową, drucianą i obrzucić zaprawą cementową, a następnie pokryć nowymi tynkami cementowo wapiennymi,

c/ wykonanie nowych instalacji odwadniających balkony i tarasy,

- w płytach balkonów wykonać (przekuć) otwory dla osadzenia nowoprojektowanych wpustów balkonowych – tak aby każdy balkon odwadniany był indywidualnie, poprzez wpust deszczowy przyłączony do ciągłej rury spustowej (otwory wykonać w odległości ok. 20-30cm od istn. otworów – w których osadzone były rury spustowe DN 75 PCV),
- odwodnienie balkonów i tarasów na wykuszach – wykonać za pomocą nowych wpustów balkonowych (11 szt.), zamontowanych obok dotychczasowych otworów przelotowych, odwadniających balkony (w odległości ok. 20-30cm); wpusty połączyć z nowymi (ciągłymi) rurami spustowymi z blachy tytan-cynk. Dn80 mm (3 szt.), odprowadzającymi wody opadowe – na przyległe do budynku chodniki; w miejscu przejścia rur spustowych przez płyty balkonowe – osadzić tuleje z blachy, wystające na 1 cm ponad pow. posadzki balkonów; starannie uzupełnić izolacje przeciwwodne, podposadzkowe – z elastycznej mikrozaprawy uszczelniającej, w miejscu osadzenia wpustów balkonowych i przejść rur spustowych przez płyty balkonów,

c/ roboty izolacyjne, blacharskie, posadzkowe i tynkarskie,

- oczyszczenie odkrytego podłoża pod posadzki - na balkonie przynależnym do mieszkania nr 10 oraz na części powierzchni tarasu przynależnego do mieszkania nr 15 – z zaprawy klejowej do płytek, zachowanych warstw izolacji przeciwwodnej, luźnych fragmentów betonu; następnie prawidłowe wyprofilowanie podłoży – wykonanie ich w 1,5% spadku w kierunku do wpustów balkonowych,
- wykonanie nowych (w miejsce poddanych rozbiórce) obróbek blacharskich zewnętrznych krawędzi płyt balkonów, z blachy tytanowo-cynkowej gr. 0,6mm (nowe obróbki powinny być oddalone nie mniej niż 3-4 cm poza lico tynku na pow. bocznej płyty balkonu, tak aby skutecznie zabezpieczać go przed zaciekami wody deszczowej),
- wykonanie izolacji przeciwwodnych, podposadzkowych – na wyrównanych podłożach z zaprawy cem. (mieszkania nr 10 i 15) - z elastycznej mikrozaprawy uszczelniającej,
- wykonanie nowej posadzki balkonu w mieszk. nr 10, oraz części posadzki tarasu w mieszk. nr 15 (przy drzwiach balkonowych) - z płytek gres mrozoodpornych 30x30cm, układanych na zaprawie klejowej, elastycznej, mrozoodpornej, wraz ze starannym ich zaspoinowaniem,
- uzupełnienie tynków zewn. cementowo-wapiennych na dolnej powierzchni balkonu przynależnego do mieszkania nr 10, oraz fragmentarycznie – na powierzchniach dolnych pozostałych balkonów,

d/ roboty malarskie płyt balkonowych,

- malowanie tynków na powierzchniach dolnych i bocznych płyt balkonów (powłoki malarskie z farby silikatowej/krzemianowej) w kolorach – zgodnie z rys. nr 9 i 10.

e/ malowanie balustrad balkonów,

Balustrady ażurowe, stalowe balkonów i tarasów (wykonane z profili stalowych) – oczyścić z miejscowej rdzy oraz z zabrudzeń; następnie malować farbą renowacyjną do metalu w kolorze grafitowym (nr 7024 wg wzornika RAL).

Tynki zewnętrzne, na dolnych i bocznych powierzchniach płyt balkonów – należy malować farbami krzemianowymi/silikatowymi, w kolorach – zgodnie z rys. nr 9 i 10.

5.2. Remont elewacji frontowych budynku.

Remont elewacji frontowych budynku należy wykonać w taki sposób, aby odtworzony został ich pierwotny, historyczny wygląd.

Prace remontowe elewacji frontowych należy wykonać zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi wydanymi przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – pismem L.dz. WZN.5183.901.2023.KCG z dn. 17-04-2024 r. (w załączeniu do projektu).

Zgodnie z w/w zaleceniami :

1. Planowane do realizacji prace remontowe elewacji należy wykonać pod nadzorem lub przy udziale dyplomowanego konserwatora zabytków.
2. Należy przywrócić pierwotny kształt otworu drzwi balkonowych w lokalu nr 12 (IIp. od strony ul. Wyszyńskiego – wraz z odtworzeniem brakujących, dolnych fragmentów opaski otworu drzwiowego).
3. Przed rozpoczęciem prac remontowych – należy dokonać rozpoznania istniejących tynków – w zakresie technologii tynkowania oraz stosowanych materiałów i kolorystyki historycznej. Należy wykonać w wybranych partiach elewacji rozpoznanie warstw malarskich (badania stratygraficzne) celem ustalenia pierwotnej dyspozycji kolorystycznej. To działanie powinno stanowić podstawę dla projektu kolorystyki elewacji, Przedstawiony wraz z wnioskiem projekt tej kolorystyki (wg pkt. 5.2.9. niniejszego opisu techn.) traktowany jest jako koncepcja, która powinna zostać ewentualnie zmieniona na podstawie odkryć.
4. Należy zachować, w trakcie remontu, egzemplarze historycznej stolarki okiennej, której forma architektoniczna będzie w przyszłości stanowić podstawę do rekonstrukcji stolarki w pozostałych otworach okiennych, gdzie nie jest ona zachowana.

Projektuje się wykonanie następującego zakresu robót remontowych :

5.2.1. Roboty przygotowawcze i rozbiórkowe.

1. Montaż rusztowań zewnętrznych na całej powierzchni elewacji frontowych.
2. Demontaż parapetów zewnętrznych, podokiennych i rur spustowych odwadniających dach i balkony.
3. Rozbiórka uszkodzonych (zawilgoconych, spękanych) fragmentów tynków zewnętrznych na elewacjach frontowych budynku (na ok. 20% powierzchni elewacji, w tym całość tynków na strefach cokołowych elewacji).

5.2.2. Wzmocnienie/naprawa uszkodzonych fragmentów ścian zewnętrznych.

- wykonanie wzmocnienia uszkodzonych (spękanych pionowo i ukośnie) fragmentów ścian zewnętrznych (podokiennych) budynku – w obu elewacjach frontowych ; istniejące pęknięcia muru (w elewacji od strony ul. Wyszyńskiego – nad witryną narożną sklepu w poziomie parteru oraz nad 3-ma oknami w poziomie III-go i IV-go piętra ; w elewacji od strony ul. Daszyńskiego – w obrębie 5-ciu ścianek podokiennych w poziomie III-go i IV-go piętra) ; istniejące zarysowania muru wypełnić zaczynem cementowym (grawitacyjnie lub z zastosowaniem metody iniekcji niskociśnieniowej); następnie dokonać wzmocnienia ("zszycia") spękanych fragmentów ścian, z zastosowaniem prętów stalowych fi8mm, osadzonych w bruzdach wykutych w spoinach poziomych muru - zgodnie z rys. nr 8,

5.2.3. Wzmocnienie uszkodzonych (spękanych) nadproży okiennych.

Z uwagi na zły stan techniczny części ceglanych nadproży okiennych (łukowych) - w elewacjach frontowych budynku (dotyczy 3-ch spękanych pionowo nadproży w elewacji od strony ul. Wyszyńskiego oraz 5-ciu spękanych pionowo nadproży w elewacji od strony ul. Daszyńskiego) - projektuje się wykonanie ich wzmocnienia poprzez podparcie zewnętrznej części nadproży belkami stalowymi. Lokalizację nadproży podlegających wzmocnieniu – przedstawiono na rys. nr 2 i 3.

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 wykuć o głębokości 20cm,
 - wywiezienie gruzu na wysypisko,
- **zamontowanie belek stalowych nadprożowych,**
 - wykonanie wzmocnień: 3-ch spękanych pionowo nadproży w elewacji od strony ul. Wyszyńskiego oraz 5-ciu spękanych pionowo nadproży w elewacji od strony ul. Daszyńskiego – zgodnie z rys. nr: 2 i 3,
 - montaż belek stalowych celem wzmocnienia uszkodzonych nadproży okiennych, ceglanych, łukowych (po 1-nym dwuteowniku: NP140, L=140cm - 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 drewnianych (stemplowania) nadproży okiennych,

5.2.4. Remont tynków zewnętrznych, cem.-wapiennych i detali architektonicznych.

Uszkodzone fragmenty tynków zewnętrznych, pokrywające elewacje frontowe budynku (tj. tynki odspojone od podłoża, spękane, zarysowane, zawilgocone) - poddać rozbiórce. Szacuje się, iż rozbiórce podlegać będą tynki zewnętrzne na ok. 20% powierzchni elewacji frontowych (w tym całość tynków na strefach cokołowych elewacji, do wysokości 83-109 cm ppt.).

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

Po starannym przygotowaniu odkrytego podłoża (muru z cegły pełnej) należy odtworzyć brakujące fragmenty tynków zewnętrznych na elewacji, zatarte na gładko – z zastosowaniem zaprawy cementowo-wapiennej (przygotowanej przez Wykonawcę robót na placu budowy lub też z gotowych mieszanek wykonanych fabrycznie).

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

Odtworzeniu podlegają również brakujące fragmenty profili ciągnionych/elementów sztukatorskich na wszystkich elementach ozdobnych: tj. gzymsach elewacyjnych, gzymsie zwieńczającym attyce, oraz na opaskach okiennych i drzwiowych (w szczególności – na otworze drzwiowym drzwi balkonowych przynależnych do mieszkania nr 12 – usyt. w poziomie II-go p. od strony ul. Wyszyńskiego). Do renowacji stosować gotowe zaprawy mineralne np. TUBAG STW 0,4 firmy STO.

Należy dokonać naprawy uszkodzonych fragmentów wystroju sztukatorskiego na elewacjach – w poziomie II-go do V-go piętra .

Wszystkie istniejące elementy sztukaterii oczyścić z powłok farb emulsyjnych, z zastosowaniem metod mechanicznych (skalpel; nożyk sztukatorski) ze wspomaganiami metodami chemicznymi:

- spulchnienie gorącą parą wodną,
- wykorzystując skurcz materiału - zastosować można metodę z użyciem skroplonego dwutlenku węgla,

Dokonać podklejenia pęknięć gipsowych elementów sztukaterii – klejem w dyspersji wodnej, np. poliactany winylu. Obniżyć napięcie powierzchniowe kleju, przez dodanie alkoholu etylowego.

Po oczyszczeniu sztukaterii, uzupełnić ubytki na jej powierzchni stosując dobry gips na mokro. Najbardziej spękane detale sztukatorskie należy usunąć, a następnie odtworzyć je (wykonać i zamontować nowe) – w analogicznych zaprawach mineralnych.

Dokonać rekonstrukcji kolorystyki sztukaterii dobrą farbą renowacyjną dla gipsów, np. firmy Remmers, kolorem określonym w poz. 5.2.9. niniejszego opracowania. Pokrycie powierzchni sztukaterii powinno być warstwą farby jak najcieńszą, aby uniknąć łuszczenia farby.

5.2.5. Wykonanie tynków renowacyjnych na części cokołowej elewacji.

Na cokołach elewacji – o wysokości 83 ÷ 109 cm ponad poziom chodnika - wykonać tynki zewnętrzne, renowacyjne, a następnie pokryć je powłokami ochronnymi z farb krzemianowych.

5.2.6. Montaż nowych obróbek blacharskich.

W miejsce zdemontowanych - zamontować nowe parapety zewnętrzne, podokienne. Nowe parapety zewnętrzne - powinny wystawać nie mniej niż 4 cm poza lico tynku na elewacjach, tak aby skutecznie zabezpieczać go przed zaciekami wody deszczowej. Nowe obróbki blacharskie i parapety zewnętrzne – należy wykonać z blachy tytanowo-cynkowej grubości 0,6mm.

5.2.7. Renowacja i malowanie drzwi wejściowych do budynku.

Drewniane, dwuskrzydłowe, (górną - przeszklone) drzwi wejściowe do budynku – należy poddać renowacji (pasowanie, regulacja zawiasów) oraz pomalować – zgodnie z pkt. 5.2.9. niniejszego opisu technicznego.

5.2.8. Wymiana okien strychowych.

Projektuje się zamontowanie nowych okien strychowych, drewnianych – w miejsce istniejących okien strychowych - zużytych technicznie (okna zamontowane w obu ściankach attykowych).

W miejsce okien zdemontowanych należy zamontować nowe okna drewniane, z zachowaniem pierwotnego wyglądu zewnętrznego i podziałów.

Należy zamontować okna drewniane o wymiarach:

- w elewacji frontowej od strony ul. Wyszyńskiego : okna b x h = 75x90 cm - 4 szt.,
- w elewacji frontowej od strony ul. Daszyńskiego : okno b x h = 155x150 cm - 1 szt.,

(Uwaga: przed wykonaniem i montażem – należy sprawdzić wymiary otworów okiennych na budowie).

Nowe okna wykonać jako jednoramowe, z drewna klejonego.

Skrzydła okna wykonać jako rozwierano-uchylne.

Skrzydła powinny posiadać w dolnych częściach poziome okapniki z profilowanych listew drewnianych.

Szklenie okien wykonać zestawami szkła zespolonego, niskoemisyjnego, o izolacyjności termicznej $U_g = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Wykończenie powierzchni zewnętrznej elementów drewnianych okien - czteropowłokowe : impregnacja w odrębnym procesie, a następnie trzykrotne lakierowanie farbami wodorozcieńczalnymi, transparentnymi, w kolorze białym.

W górnych ramiakach okien należy zamontować nawiewniki powietrza.

5.2.9. Kolorystyka elewacji frontowej.

Zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi wydanymi przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (pismo L.dz. WZN.5183.901.2023.KCG z dn. 17-04-2024 r. w załączeniu) „ przed rozpoczęciem prac remontowych – należy dokonać rozpoznania istniejących tynków – w zakresie technologii tynkowania oraz stosowanych materiałów i kolorystyki historycznej.

Należy wykonać w wybranych partiach elewacji rozpoznanie warstw malarskich (badania stratygraficzne) celem ustalenia pierwotnej dyspozycji kolorystycznej. To działanie powinno stanowić podstawę dla projektu kolorystyki elewacji, Przedstawiony wraz z wnioskiem projekt tej kolorystyki (podany poniżej) traktowany jest jako koncepcja, która powinna zostać ewentualnie zmieniona na podstawie odkryć”.

Po wyschnięciu, tynki cementowo-wapienne i renowacyjne, zatarte na gładko – na elewacji frontowej budynku - malować wysokoparo-przepuszczalną farbą silikatową (krzemianową) do wymalowań zewnętrznych w następujących kolorach :

- tynki zewnętrzne renowacyjne - na części cokołowej elewacji (do wys. 83÷109 cm ppt.) oraz tynki cementowo-wapienne na: gzymsach elewacyjnych, ściankach podokiennych, opaskach okiennych, elementach dekoracyjnych/sztukatorskich, bocznych powierzchniach płyt balkonów i dolnych powierzchniach wykuszy - malować farbą krzemianową/silikatową w **kolorze nr S 3010-Y20R** - wg wzornika NCS,
- tynki cementowo-wapienne, zatarte na gładko – na pasach międzyokiennych (w poziomie od I-go do III-go piętra), tynki zewn. na zasadniczych powierzchniach elewacji w poziomie IV-go piętra, tynki na ścianach wykuszy, na ściankach attykowych oraz na dolnych powierzchniach płyt balkonów - malować farbą krzemianową/silikatową w **kolorze nr S 1005-Y30R** wg wzornika NCS,
- balustrady stalowe balkonów, wykonane z profili stalowych - malować farbą renowacyjną do elementów stalowych - w **kolorze grafitowym nr 7024** wg wzornika RAL,
- drewniane drzwi wejściowe do budynku - malować farbą renowacyjną przeznaczoną do zewn. elementów drewnianych – w kolorze brązowym Terra **nr 8028** wg wzornika RAL,
- okna drewniane – zamontowane w obu elewacjach frontowych - malować od strony zewnętrznej farbą renowacyjną przeznaczoną do zewn. elementów drewnianych – w kolorze białym,

Zaleca się stosowanie farb elewacyjnych z zawartością środków przeciw grzybom i algom.

Przed malowaniem elewacji – wykonawca robót powinien wykonać próbki kolorystyczne / pomalować niewielkie fragmenty elewacji farbami w podanych powyżej kolorach (na powierzchni ok. 1 m kw.) – i zgłosić je do odbioru przez nadzór inwestorski, nadzór ze strony dyplomowanego konserwatora zabytków oraz nadzór autorski/projektanta.

5.3. Remont i docieplenie ścian zewnętrznych budynku od strony podwórza.

Projektuje się wykonanie docieplenia elewacji tylnej budynku – z zastosowaniem zewnętrznych systemów izolacji cieplnej z wyprawami tynkarskimi (ETICS) - zgodnie z Instrukcją ITB „Złożone systemy ocieplania ścian zewnętrznych budynków (ETICS) z zastosowaniem styropianu lub wełny mineralnej i wypraw tynkarskich, , Warszawa 2023 r.” .

Docieplenie projektuje się wykonać od poziomu górnej krawędzi wysuniętego cokołu elewacji – do dolnej powierzchni gzymsu zwieńczającego (murowanego, dachowego) elewacji.

Przed wykonaniem robót dociepleniowych należy dokonać rozbiórki uszkodzonych fragmentów tynków zewnętrznych (zawilgoconych, spękanych, odspojonych od podłoża) na elewacji.

Fragmenty tynków zewnętrznych – znajdujące się w dobrym stanie technicznym – nie podlegają rozbiórze.

Izolację termiczną elewacji tylnej budynku - należy wykonać z zastosowaniem płyt z **wełny mineralnej fasadowej (o współ. $\lambda=0,035$ W/mK), o grub. 15 cm** (względny ppoz.).

Warstwy termoizolacyjne elewacji (płyty z wełny mineralnej) - mocować do powierzchni ścian przy pomocy zaprawy klejowej, oraz łącznikami (dyblami) stalowymi - w ilości 6 szt/m² dla płaszczyzny ściany, a w obrębie naroży tzn. 1,5 m od krawędzi pionowej ściany -w ilości 10 szt/m².

Na tak przygotowanej powierzchni ścian zewnętrznych budynku, należy zamontować warstwy termoizolacyjne j.w., o grubości 10cm, a następnie wykonać warstwę zbrojoną gr. 3 mm (uwaga: w poziomie przyziemia, do wysokości 2,00 m ppt., warstwę zbrojoną wykonać z 2-ch warstw siatki).

Na docieplonych powierzchniach elewacji budynku - należy wykonać warstwę tynkarską, z cienkowarstwowych, mineralnych tynków strukturalnych (na bazie kruszywa o grub. 0,9 mm). Faktura zewnętrzna tynków strukturalnych – szorstka (zatarta na gładko).

Po zakończeniu prac związanych z montażem izolacji termicznej ścian, wykonać malowanie docieplonych fragmentów elewacji tylnej (powłoki z farb elewacyjnych, krzemianowych) - zgodnie z kolorystką określoną w pkt. 5.3.3. niniejszego opisu technicznego.

Przed wykonaniem właściwych robót dociepleniowych, należy wykonać następujące prace przygotowawcze:

1. Ustawienie rusztowań przyściennych wzdłuż elewacji podwórzowych budynku.
2. Rozbiórka (skucie) uszkodzonych (odspojonych od podłoża, spękanych, zawilgoconych) fragmentów tynków zewnętrznych, na elewacji podlegającej dociepleniu (w tym całość tynków zewn. na cokole elewacji).
3. Zmycie pozostałych (zachowanych w dobrym stanie techn.) fragmentów tynków zewnętrznych, na docieplanych powierzchniach elewacji, wodą pod ciśnieniem.

5.3.1. Ogólny opis systemu docieplenia:

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

W skład zestawu wyrobów do docieplenia elewacji tylnej budynku przy ul. Wyszyńskiego 118 we Wrocławiu wchodzi następujące materiały :

- zaprawa klejowa do klejenia wełny mineralnej, o przyczepności do betonu (w stanie powietrzno-suchym) nie mniejszej niż 0,3 MPa ,
- płyty z wełny mineralnej fasadowej, o współczynniku $\lambda=0,035$ W/(mK) – o grubości **14cm**, wymiarach 50x100 cm, krawędziach prostych,
- łączniki stalowe - do mechanicznego mocowania układu ocieplającego z wełny mineralnej), o średnicy 8mm i długościach zapewniających co najmniej 5-cio centymetrowe osadzenie w warstwie podłoża nośnego,
- siatka z włókna szklanego po kąpielii akrylowej o gramaturze większej niż 145g/m²,
- cienkowarstwowy tynk mineralny, o frakcji uziarnienia mniejszej niż 0,9 mm, sklasyfikowany ogniowo jako NRO (nie rozprzestrzeniający ognia),
- farba elewacyjna krzemianowa (silikatowa) do wymalowań zewnętrznych, będąca elementem zestawu sklasyfikowanego jako NRO,

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

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

- 1/ **warstwa zbrojona**, przeciwdziałająca skutkom naprężeń termicznych od nasłonecznienia i schłodzenia wyprawy i wraz z warstwą tynkarską zabezpieczająca izolację przed niszczącym działaniem ognia , oraz zapewniająca odporność na uderzenie ,
- 2/ **warstwa tynkarska**, stanowiąca ochronne i dekoracyjne wykończenie elewacji ,
- 3/ **farba elewacyjna**, stanowiąca cienkowarstwową powłokę polepszającą parametry fizyczne warstwy tynkarskiej, oraz stanowiąca kolorystyczne wykończenie ściany ,

5.3.2. Roboty uzupełniające:

- a/ **wymiana na nowe parapetów zewnętrznych, podokiennych,**
Po zamocowaniu do ścian zewnętrznych warstw termoizolacyjnych - w miejsce zdemonstrowanych - zamontować nowe parapety zewnętrzne, podokienne, z blachy stalowej powlekanej - w kolorze ciemnoszarym.
Parapety zewnętrzne powinny wystawać nie mniej niż 4-5 cm poza lico tynku i skutecznie zabezpieczać elewację przed zaciekami wody deszczowej.
- b/ **demontaż a następnie** (do dociepleni elewacji) ponowny montaż istn. rury spustowej, odwadniającej dach budynku,
- c/ **wykonanie tynków renowacyjnych** na części cokołowej elewacji tylnych,
- d/ **malowanie elewacji** - prawidłowo przygotowane podłoże, w postaci tynków strukturalnych - malować dwukrotnie farbą krzemianową do wymalowani zewnętrznych - w kolorach określonych w pkt. 5.3.3. niniejszego opisu technicznego,
- d/ **malowanie drzwi wejściowych** do budynku, od strony podwórza – zamontowanych w poziomie parteru (drzwi zewnętrzne, stalowe malować farbą w kolorze brązowym).
- e/ **wymiana okien strychowych.**

Projektuje się zamontowanie nowych okien strychowych, drewnianych – w miejsce istniejących okien strychowych - zużytych technicznie (okna zamontowane w elewacjach tylnych budynku). W miejsce okien zdemonstrowanych należy zamontować nowe okna drewniane, z zachowaniem pierwotnego wyglądu zewnętrznego i podziałów.

Należy zamontować okna drewniane o wymiarach $b \times h = 85 \times 115$ cm - 3 szt.,

(Uwaga: przed wykonaniem i montażem – należy sprawdzić wymiary otworów okiennych na budowie).

Nowe okna wykonać jako jednoramowe, z drewna klejonego. Skrzydła okna wykonać jako rozwierano-uchylne. Skrzydła powinny posiadać w dolnych częściach poziome okapniki z profilowanych listew drewnianych. Szklenie okien wykonać zestawami szkła zespolonego, niskoemisyjnego, o izolacyjności termicznej $U_g = 1,1$ W/m²K.

Wykończenie powierzchni zewnętrznej elementów drewnianych okien - czteropowłokowe : impregnacja w odrębnym procesie, a następnie trzykrotne lakierowanie farbami wodorozcieńczalnymi, transparentnymi, w kolorze białym. W górnych ramiakach okien należy zamontować nawiewniki powietrza.

5.3.3. Kolorystyka elewacji tylnych.

Zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi wydanymi przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (pismo L.dz. WZN.5183.901.2023.KCG z dn. 17-04-2024 r. w załączeniu) „ przed rozpoczęciem prac remontowych – należy dokonać rozpoznania istniejących tynków – w zakresie technologii tynkowania oraz stosowanych materiałów i kolorystyki historycznej. Należy wykonać w wybranych partiach elewacji rozpoznanie warstw malarskich (badania stratygraficzne) celem ustalenia pierwotnej dyspozycji kolorystycznej. To działanie powinno stanowić podstawę dla projektu kolorystyki elewacji, Przedstawiony wraz z wnioskiem projekt tej kolorystyki (podany poniżej) traktowany jest jako koncepcja, która powinna zostać ewentualnie zmieniona na podstawie odkryć”.

Po wyschnięciu, tynki strukturalne, mineralne (na docieplonych powierzchniach elewacji tylnych oraz tynki renowacyjne na częściach cokołowych elewacji - malować wysokoparo-przepuszczalną farbą silikatową (krzemianową) do wymalowań zewnętrznych w następujących kolorach :

- tynki renowacyjne (zatarte na gładko) - na części cokołowej elewacji tylnej oraz tynki cem.-wapienne na murowanym gzymsie zwieńczającym – **malować** farbą silikatową (krzemianową) w kolorze Nr **S 3010-Y20R** wg wzornika NCS,
- tynki strukturalne, mineralne (zatarte na szorstko) na elewacjach tylnych (w poziomie od parteru do V-go p.) – **malować** farbą silikatową/krzemianową w kolorze Nr **S 1005-Y30R** wg wz. NCS,
- stalowe drzwi wejściowe do budynku - malować farbą renowacyjną do elementów stalowych w kolorze brązowym Terra **nr 8028** wg wzornika RAL,
- okna drewniane – zamontowane w obu elewacjach frontowych - malować od strony zewnętrznej farbą renowacyjną przeznaczoną do zewn. elementów drewnianych – w kolorze białym,

Zaleca się stosowanie farb elewacyjnych z zawartością środków przeciw grzybom i algom.

Przed malowaniem elewacji – wykonawca robót powinien wykonać próbki kolorystyczne / pomalować niewielkie fragmenty elewacji farbami w podanych powyżej kolorach (na powierzchni ok. 1 m kw.) – i zgłosić je do odbioru przez nadzór inwestorski, nadzór ze strony dyplomowanego konserwatora zabytków oraz nadzór autorski/projektanta.

VI. CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA BUDYNKU.

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

Drogami pożarowymi są ulice : Wyszyńskiego i Daszyńskiego.

Projektowane elementy docieplenia elewacji podwórzowych 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.

VIII. WYMOGI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ.

Budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul. Wyszyńskiego 118 ujęty jest w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Wrocławia.

IX. WPLYW INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO.

Planowana inwestycja nie będzie miała istotnego wpływu na środowisko.

X. 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. Michał Wyczałkowski