

PROJEKT TECHNICZNY

STRONA TYTUŁOWA

Nazwa zamierzenia budowlanego:

REMONT ELEWACJI Z DOCIEPLENIEM ELEWACJI TYLNYCH I BOCZNYCH

Adres obiektu budowlanego

ul. Daszyńskiego 22 , Wrocław

Kategoria obiektu budowlanego

XIII

Nazwa jednostki ewidencyjnej:

026401_1; Wrocław

Nazwa i numer obrębu ewidencyjnego

0005; Plac Grunwaldzki

Numery działek ewidencyjnych:

60, 53/26 , 59/2 , 59/1

Identyfikator działki

026401_1.0005.AR_10.60
026401_1.0005.AR_10.53/26
026401_1.0005.AR_10.59/1
026401_1.0005.AR_10.59/2

Inwestor:

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

PRZY ul. Daszyńskiego 22 we Wrocławiu

Autor opracowania:

imię, nazwisko: **mgr inż. arch. Paweł Miśków**

podpis

specjalność: architektoniczna

numer posiadanych uprawnień budowlanych

33/08/DOIA

zakres opracowania: branża architektoniczna, projektant

imię, nazwisko: **mgr inż. arch. Jadwiga Łoszak**

podpis

specjalność: architektoniczna

numer posiadanych uprawnień budowlanych

52/DSOKK/2011

zakres opracowania: branża architektoniczna, sprawdzający

data opracowania: 30.10.2022

SPIS TREŚCI

1. OPIS TECHNICZNY

A) Część opisowa str. 3-10

1. DANE EWIDENCYJNE:..... 3

2. INWESTOR:..... 3

3. DANE TECHNICZNE..... 3

4. FORMA I OPIS BUDYNKU..... 4

5. OCENA STANU TECHNICZNEGO..... 5

6. PROJEKTOWANY ZAKRES ROBÓT..... 6

7. UWAGI KOŃCOWE..... 10

B) Część rysunkowa

| | | |
|--------------------------|-------|---------|
| 1. Plan sytuacyjny | 1:500 | str. 11 |
| 2. Elewacja frontowa | 1:100 | str. 12 |
| 3. Elewacja tylna | 1:100 | str. 13 |
| 4. Elewacje tylne boczne | 1:100 | str. 14 |
| 5. Rzut balkonów | 1:25 | str. 15 |
| 6. Rzut balkonów | 1:25 | str. 16 |
| 7. Rzut balkonu | 1:25 | str. 17 |

C) Część formalno-prawna

Oświadczenie

Str. 18

Zaświadczenia i uprawnienia

Str. 19-22

OPIS TECHNICZNY

1. DANE EWIDENCYJNE:

1.1. Faza opracowania.

Projekt remontu elewacji budynku w branży architektonicznej.

1.2. Adres budynku.

Wrocław, ul. Daszyńskiego 22

1.3. Lokalizacja budynku.

Budynek mieszkalny zlokalizowany na działce nr 60,53/26,59/2,59/1, A.M. , Obręb Plac Grunwaldzki.

1.4. Rodzaj zabudowy.

Budynek w zabudowie zwartej, śródmiejskiej.

1.5. Jednostka projektowa.

HEKATI LTD – mgr inż. Mariusz Szumski

1.6 Stan prawny władania.

Budynek stanowi współwłasność Gminy Wrocław i pozostałych współwłaścicieli.

1.7 Podstawa opracowania.

1. Zlecenie zamawiającego.
2. Przegląd budynku i pomiary inwentaryzacyjne.
3. Dokumentacja fotograficzna.
4. Przepisy:
 - Dz.U. nr 120 poz. 133 – W sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
 - Dz.U. nr 75 poz. 690 – Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. INWESTOR:

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Daszyńskiego 22 we Wrocławiu

3. DANE TECHNICZNE.

3.1 Linia zabudowy: elewacja frontowa: 18,11m

elewacje tylne: 2,71m+4,40m+2,25m+8,51m+7,90m+5,20m+9,80m

3.2 Wysokość budynku: elewacje frontowe i tylne: frontowa: 16,75m

Tylina:17,00m

3.3 Funkcja budynku: mieszkalna.

4. FORMA I OPIS BUDYNKU

Budynek zlokalizowany przy ul. Daszyńskiego nr 22 we Wrocławiu położony w zabudowie zwartej, obiekt o funkcji mieszkalnej wielorodzinny. Budynek jednoklatkowy, pięciokondygnacyjny, podpiwniczony, z poddaszem częściowo użytkowym. Konstrukcja budynku tradycyjna. Ściany z cegły na zaprawie wapiennej i cementowo-wapiennej. Dach mansardowy, płatwiowo - krokwiowy kryty papą na części płaskiej, część stroma pokryta dachówką karpiówką.

Budynek zabytkowy – wykaz zabytków miasta Wrocławia.

Elewacja frontowa w całości tynkowana, z dekoracją wykonaną metodami tynkarskimi i sztukatorskimi profili ciągnionych, całość malowana. Tynki elewacyjne gładzone, boniowane – poza cokołem i attyką.

Na elewacji frontowej dekoracja sztukatorska w technice narzutu tynkarskiego, rzeźbionego, profilowanego. Detale o formach historyzujących w postaci motywów okuciowych, wstęg, wsporników i w formie maszkaronów oraz płycin pod i nadokiennych.

Okna i drzwi rozmieszczone regularnie.

Otwory obramione odcinkami profilowanych listew sztukatorskich, oparte na profilu gzymsu parapetowego.

Stolarka okienna najstarszych egzemplarzy występuje tylko miejscowo, brak zachowania jej historycznego charakteru.

STAN ZACHOWANIA

Elewacja zachowana w bardzo złym stanie. Tynki w licznych miejscach spękane, odspojone, znaczne ubytki tynków, powierzchnia nierównomiernie zabrudzona, zwłaszcza w górnych partiach wypłukana, pozbawiona części ochronnych. Widoczne są liczne miejsca rozwarstwiania spękanego tynku tworzące puste kieszenie w części wypełnione zdegradowanym tynkiem. Cegły i zaprawa łącząca na odsłoniętych fragmentach muru spękane, osłabione fragmenty wykruszają się.

Aplikacje sztukatorskie w większości popękane, znaczne ubytki. Resztki powłok malarskich zespolone z powierzchnią odlewów w formie sztywnej, kruchej warstwy deformującej formę rysunku profili.

Budynek nie uległ zasadniczym zmianom i przebudową, i zachował walor autentyczności. Ale ubytki detali są bardzo duże.

5. OCENA STANU TECHNICZNEGO.

5.1. Elewacja frontowa

5.1.1 Ściany, gzymsy, tynki, sztukateria, stolarka

Ściany wykonane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej i cementowo - wapiennej. Elewacja frontowa posiada na całości elewacji znaczne brak i uszkodzenia tynków, murów oraz detali. Na ceglanych gzymsach kondygnacyjnych i podokiennych występują spękania i ubytki tynków. Miejscami na gzymsach całkowity brak tynku. Ceglane płaskie nadproża okienne w kilku otworach spękane, w nadprożach ubytki cegieł i spoinowania. Ubytki cegieł i spoinowania murów, pęknięcia murów, w tym muru attyki.

Balkony elewacji frontowej w jednym pionie w stanie zadowalającym, pozostałe, zarówno na froncie jak i elewacji tylnej budynku w złym stanie technicznym. Murowana balustrada balkonu nad wykuszem elewacji frontowej spękana, z odparzonymi tynkami i znacznym ich brakiem oraz miejscowo zlasowaną cegłą. Balkony elewacji tylnej – konstrukcja stalowa z płytą Kleina. Brak tynków na spodzie i bokach płyty balkonów, korozja belek stalowych i balustrad.

Stolarka okienna zróżnicowana – drewniana lub wymieniona na okna z PCV. Stolarka lokali na parterze aluminium w stanie dobrym

Ogólny stan techniczny stolarki drewnianej - dostateczny, stolarki PCV – dobry.

Brama wejściowa drewniana w stanie średnim.

5.2. Elewacja tylne i szczytowe.

5.2.1 Ściany, tynki.

Ściany elewacji tylnej i bocznej wykonane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej i cementowo - wapiennej; tynki gładkie. Tynki zawilgocone, odparzone, ze znacznymi ubytkami. Stan techniczny zły. Na gzymsie okapowym również ubytki tynku. Ponadto spękane nadproża z ubytkami cegły i spoinowania. Miejscowe ubytki cegły i spoinowania również w murach ścian oraz pęknięcia ścian, głównie w przestrzeniach międzyokiennych.

6. PROJEKTOWANY ZAKRES ROBÓT.

5.1 Elewacje.

5.1.1 Elewacja frontowa.

Przed przystąpieniem do robót głównych usunąć istniejące parapety zewnętrzne z blachy i rury spustowe.

W ramach remontu elewacji frontowych wykonać następujące prace:

- odparzone, zawilgocone i uszkodzone tynki elewacji frontowej murów zewnętrznych i balkonów skuć, **skuwanie tynków w okolicach zachowanych detali architektonicznych ograniczyć do niezbędnego minimum.**
- uszkodzone, zlasowane cegły murów, gzymsów, balustrad murowanych balkonów i innych detali wymienić na nowe, przemurując połączenie na głębokość $\frac{1}{2} c$, to samo dotyczy nadproży, przy czym przed ich naprawą polegającą na wymianie uszkodzonych cegieł i uzupełnieniu brakujących cegieł oraz spoin z zapraw cementowych, nadproża w trakcie wykonywania prac podstemplować, zarysowania i pęknięcia murów przemurować na głębokość $\frac{1}{2} c$ na całej długości pęknięcia na szerokość 3 cegieł (75 cm),
- rozebrać obróbki muru attyki oraz mur z cegły do poziomu najwyższego gzymsu oraz fragmenty bocznych murów attyki, zwieńczonych łukiem, do poziomu, gdy szpałdowanie tych boków przechodzi w mur o prawidłowym wiązaniu cegły. Odtworzyć rozebrane części murów cegłą pełną na zaprawie cementowo – wapiennej – kształt muru i forma detali zgodne z rysunkiem i stanem istniejącym. Wykonać nowe obróbki blacharskie murów z blachy tytan – cynk. oraz odtworzyć na wzór istniejących detale z profili ciągnionych,
- na cokole elewacji wykonać tynk renowacyjny,
- wykonać nowy tynk wapienny kat. III o fakturze istniejącego – gładki,
- odtworzyć boniowanie oraz pozostałe detale architektoniczne z profili ciągnionych, zgodnie z rysunkiem elewacji oraz częściowo zachowanym stanem istniejącym,
- uzupełnienia detali wykonać porowatą zaprawą wapienno-piaskową modyfikowaną dodatkiem kazeiny technicznej, odtwarzane detale wykonać z profili ciągnionych,
- wymienić opierzenia, obróbki balkonów i parapety okienne, gzymsów i inne, na nowe z blachy tytan - cynk,

- po wyschnięciu tynku należy zagruntować elewację roztworem środka gruntującego, (silikatowy środek gruntujący) wcierając go w podłoże,
- istniejące kraty stalowe studzienek piwnicznych oczyścić z powłok malarskich , pomalować dwukrotnie farbą ftalową w kolorze grafitowym, uszkodzone i pęknięte elementy wymienić.
- elewacje malować dwukrotnie farbami silikatowymi, wg rys.
- zachować dekoracyjne płytki na posadzce przy wejściu do budynku (płytki wewnątrz sieni)
- elektryczną skrzynkę na elewacji malować w kolorze elewacji

5.1.2. Elewacje tylne i szczytowe.

W ramach remontu i docieplenia (przebudowy) elewacji tylnych i elewacji bocznych wykonać następujące prace:

Zmyć całą powierzchnię remontowanych elewacji i usunąć wtórne warstwy farb. W ramach remontu elewacji przewidziano skucie tynków oraz wykonanie nowych tynków cem.-wap. kat II pod system ocieplania Ceresit. Odparzone tynki elewacji skuć. Miejsca ubytków cegły w murze oraz miejsca z uszkodzoną, zlasowaną cegłą przemurować cegłą pełną na głębokość ½ c na zaprawie cementowej, ubytki spoinowania uzupełnić zaprawą cementową. Naprawić nadproża, przed uzupełnieniem cegieł i spoin, podstemplować. Zarysowania i pęknięcia murów przemurować na głębokość ½ c na całej długości pęknięcia na szerokość 3 cegieł (75 cm),

W projekcie zastosowano płyty styropianowe i z wełny mineralnej, grubości 12 cm mocowane do ścian zewnętrznych elewacji tylnych i bocznych.

Pionowe pasy na całej docieplanej wysokości budynku szerokości 1 m od granicy działek sąsiednich budynków docieplić wełną mineralną gr. 12 cm.

Docieplenie nie dotyczy ściany frontowej.

**PROJEKT OCIEPLENIA ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH: TYLNYCH BUDYNKU.
GRUBOŚĆ STYROPIANU I WEŁNY MINERALNEJ 12 cm.**

Projekt ocieplenia ścian wykonano na podstawie technologii BSO firmy Ceresit aprobatą techniczną ITB nr AT-15-4397/2008 „Zestaw wyrobów do wykonywania ociepleń systemem CERESIT CERETHERM CLASSIC”, oraz wytycznych wykonawstwa, oceny i odbioru robót elewacyjnych z zastosowaniem pełnych systemów BSO.

Elewacje malować farbami silikatowymi firmy Baumit, kolory wg wzornika Baumit Life.

KOLORY FARB:

1. 0019

2. 0017

3. 0015

Wykonać nowe obróbki blacharskie i parapety okienne z blachy tytan-cynk.

5.2. Balkony elewacji frontowej i tylnej

Konstrukcja balkonów stabilna.

Rozebrać posadzki balkonów cementowe i z płytek, usunąć warstwy betonu do konstrukcji płyty stropowej balkonów z cegły. Wymienić uszkodzone cegły płyty balkonów, oczyścić luźną zaprawę spoinowania cegieł płyty, uzupełnić spoinowanie zaprawą cementową marki 5 MPa. Większe szczeliny po oczyszczeniu starej zaprawy rozklinować klinami dębowymi i szczelinę wypełnić zaprawą cementową marki 5 MPa, mocno ją wciskając. Belki stalowe konstrukcji balkonów oczyścić z resztek zaprawy i rdzy do czystego metalu, następnie miniować dwukrotnie oraz osiatkować siatką stalową rabbita. Następnie ułożyć warstwę 2,5 cm keramzytu luzem oraz warstwę keramzytobetonu 4cm zatartą na ostro. Wykonać izolację z papy termozgrzewalnej dwuwarstwową. Boczne odsłonięte przestrzenie pomiędzy stopkami wypełnić elementami dachówki karpiówki na zaprawie cementowej, następnie belki osiatkować siatką stalową rabbita. Obróbkę z blachy stalowej ocynkowanej zamontować pod papą. Następnie wykonać warstwę wyrównawczą z zaprawy cementowej od 2 do 4cm wyprowadzając spadki do rury spustowej odwodnienia balkonów. Ułożyć płytki podłogowe typu gres na klej mrozoodporny i cokolik z płytek gres szerokości 5 cm na ścianach. W miejscu przejścia rur spustowych przez płytę balkonu otwór w płycie wyprawić mocną zaprawą cementową.

Wykonać remont stalowych balustrad balkonów elewacji frontowej. Profile stalowe oczyścić z rdzy i powłok malarskich, skorodowane elementy wymienić na nowe. Całość zagruntować dwukrotnie minią.

Na spodach płyt balkonów wykonać tynk cementowo – wapienny kat. III.

Wykonać nowe balustrady balkonów elewacji tylnej zgodnie z rysunkami, tak, aby wysokość balustrady wynosiła 110 cm. Balustrady stalowe z rur (słupki i pochwyt) oraz z płaskownika – wykonać wg wzoru balustrad zgodnie z rysunkiem.

Poręcze i słupki z rur kotwić w warstwie konstrukcji płyty balkonu i w ścianie. Balustrady malować farbami ftalowymi na kolor grafitowy.

Wymienić na nowe z blachy tytan - cynk rury spustowe \varnothing 50 mm odwadniające wody opadowe z posadzki balkonów.

5.3. Stolarka drzwiowa i okienna.

Stolarkę okienną drewniana skrzynkową i krosnową, nie wymienioną na nową, poddać remontowi. Oczyszczyć skrzydła i ościeżnice ze starych powłok malarskich, dopasować skrzydła do ościeżnic. Uszkodzone elementy skrzydeł wymienić na nowe. Ubytki szpachlować szpachlówką stolarską. Następnie stolarkę przeszlifować papierem ściernym i malować farbami ftalowymi koloru białego.

Brama wejściowa do budynku w średnim stanie technicznym, Należy poddać ją renowacji. Oczyszczyć skrzydła i ościeżnice ze starych powłok malarskich, dopasować skrzydła do ościeżnic. Uszkodzone elementy skrzydeł i ościeżnicy wymienić na nowe. Ubytki szpachlować szpachlówką stolarską. Następnie stolarkę przeszlifować papierem ściernym i malować farbami ftalowymi koloru ciemny brąz. Metalowe okucia poddać remontowi.

Dwoje drzwi usytuowanych na elewacji tylnej wymienić na nowe drzwi stalowe.

Przed zamówieniem stolarki wykonać sprawdzenie pomiarów otworu na budowie.

5.4. Izolacja przeciw wodna ścian podziemia – osuszanie budynku.

Optymalnym rozwiązaniem osuszenia ścian i posadzki budynku w piwnicach oraz odwrócenia procesu napływu wód do tych elementów, jest bezinwazyjne osuszanie budynku metodą elektroosmozy bezprzewodowej. Proces polega na odwróceniu kapilarnego procesu zawilgocenia murów i posadzek z jednoczesnym utworzeniem aktywnej przepony przeciwwilgociowej.

Urządzenia systemu wytwarzają bardzo małe zmienne pole elektromagnetyczne. W polu tym urządzenie jest biegunem dodatnim, natomiast grunt, na którym stoi budynek, jest biegunem ujemnym. Ponieważ woda, w polu elektrycznym, porusza się w stronę bieguna ujemnego, wilgoć podciągnięta kapilarnie, zostaje przyciągnięta przez biegun ujemny (grunt). Efektem tego procesu jest trwałe osuszenie budynku oraz zabezpieczenie przed zawilgoceniem spowodowanym podciąganiem kapilarnym.

Prace zlecić firmie posiadającej patent, certyfikat i atesty, która w zakresie swoich prac dokona stopnia zawilgocenia ścian piwnic budynku, dobierze, rozmieści i zainstaluje

urządzenia oraz, na życzenie zamawiającego, będzie prowadziła kontrolę przebiegu procesu osuszania.

7. UWAGI KOŃCOWE

Wszystkie prace należy prowadzić zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. W sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. Nr 47, poz 401). Wszystkie roboty należy prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem, przestrzegając przepisów zawartych w „Warunkach technicznych wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych” oraz w odpowiednich normach i przepisach, a wszystkie prace muszą być prowadzone i zakończone przy zachowaniu należytej staranności oraz zgodnie ze sztuką budowlaną. Wszystkie prace należy prowadzić pod nadzorem uprawnionych do tego osób. Należy przestrzegać technologii wykonania prac zgodnie z wytycznymi opisanymi w kartach technicznych, instrukcjach wykonania i innych dokumentach producenta materiałów zaakceptowanych przez Projektanta oraz Inwestora do wbudowania.