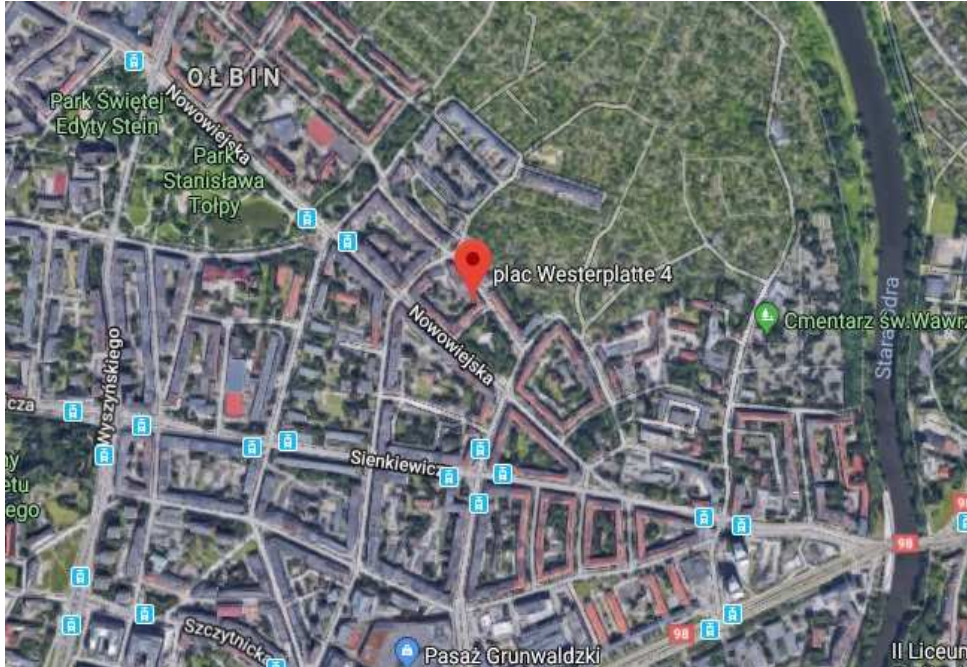


OPIS TECHNICZNY

do projektu remontu elewacji frontowej i podwórzowej z balkonami (podwórzowej z dociepleniem), budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy pl. Westerplatte 4 we Wrocławiu.



Spis treści

1. Informacje ogólne	2
1.1. Inwestycja	2
1.2. Lokalizacja obiektu	2
1.3. Inwestor	2
1.4. Jednostka projektowana	2
2. Podstawa opracowania	2
3. Sytuacja i lokalizacja	2
4. Cel i zakres opracowania	3
5. Parametry techniczne budynku	3
6. Opis stanu istniejącego	3
7. Opinia o stanie technicznym budynku	4-8
7.2. Wnioski i zalecenia	9
8. Zagadnienia ochrony pożarowej budynku	9
9. Zasadnicze wytyczne projektowe	9
10. Opis rozwiązań technicznych	10
10.1. Roboty rozbiórkowe i ziemne	10
10.2. Remont elewacji frontowej	10
10.3. Remont elewacji podwórzowej	11
11. Charakterystyka energetyczna budynku	12
12. Oddziaływanie na środowisko w trakcie realizacji inwestycji	12
13. Informacja dotycząca planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia	13
13.1. Strona tytułowa	14
13.2. Część opisowa	14
13.3. Część rysunkowa	15
14. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu	15
15. Oświadczenie dotyczące nieistotnych zmian w projekcie	15

1. Informacje ogólne – dane ewidencyjne

1.1. Inwestycja

Remont elewacji frontowej i podwórzowej z balkonami, w tym podwórzowej z dociepleniem, budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy pl. Westerplatte 4 we Wrocławiu.

1.2. Lokalizacja obiektu

adres: Plac Westerplatte 4 , 50-341 Wrocław.

adres geodezyjny: działka nr: 33, 29/6, 18, 37, obręb Plac Grunwaldzki, AM 15.

1.3. Inwestor

Wspólnota Mieszkaniowa pl. Westerplatte 4, 50-341 Wrocław
reprezentowana przez Prywatny Zarząd Mieszkaniami Spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (50- 334), ul. Sępa Szarzyńskiego 62-66.

1.4. Jednostka projektowa

Pracownia Projektowa PPLL

arch. Lidia Legieć

50-320 Wrocław ul. Oleśnicka 15B

tel. 0602536568, NIP 8981026025

e-mail: lidia.legiec@gmail.com

2. Podstawa opracowania

- umowa zawarta z inwestorem nr 163/D/WM/523/2018/AG z dnia 13.11.2018 r.
- wizja lokalna, pomiary, dokumentacja zdjęciowa, obowiązujące normy i przepisy
- uzgodnienie zakresu prac z zarządcą nieruchomości - Prywatnym Zarządem Mieszkaniami Spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (50- 334), przy ul. Sępa Szarzyńskiego 62-66
- uzgodnienie ze Wspólnotą Mieszkaniową przy pl. Westerplatte 4 we Wrocławiu.
- materiały archiwalne ze zbiorów miasta Wrocławia z 1911 roku.

3. Sytuacja i lokalizacja

Budynek objęty niniejszym opracowaniem powstał na początku XX wieku. Zlokalizowany jest na działce nr 33, przy Placu Westerplatte 4, obręb Plac Grunwaldzki, AM 15, w kwartale budynków ograniczonych ulicami Nowowiejską, M. Reja, Walecznych, oraz placem Westerplatte.

Kamienica wpisana jest do gminnego wykazu zabytków miasta Wrocławia. Jest to budynek narożny, usytuowany u zbiegu ulic Westerplatte i Walecznych, budynek zaliczany do budynków średniowysokich, posiada pięć kondygnacji nadziemnych, sąsiaduje od strony Placu z kamienicą nr 3, od ul. Walecznych z kamienicą nr 21. Elewacje frontowe skierowane oknami na północny i południowy -wschód, załamana elewacja w podwórzu ma okna skierowane na południowy i północny zachód, w załamaniu budynku półkolisty występ klatki schodowej z oknami. Budynek w rzucie ma kształt litery L, której długości boków są zróżnicowane. Materiały archiwalne świadczą o tym, iż niegdyś ramiona budynku były symetryczne, podczas II wojny światowej skrzydło budynku od strony placu zostało zniszczone, wraz z rzędem kamienic w środkowej części pierzei. Budynki wraz z przedmiotowym budynkiem zostały odbudowane w nowej formie, a odbudowane skrzydło wizualnie w wystroju elewacji przyjęło formę oszczędnych w wyrazie budynków nr 2 i 3. Rzutuje to na wygląd kamienicy nr 4 od strony placu Westerplatte, która ma formę mieszaną, od strony narożnika zachowane podziały formy i detale architektoniczne, natomiast wejście oraz okna odbudowanego skrzydła południowego budynku nawiązują kształtem do kamienic współczesnych nr 2 i 3.

4. Cel i zakres opracowania

Celem niniejszego opracowania jest wykonanie projektu remontu - elewacji frontowej wraz z balkonami i tarasami nad wykuszami, oraz elewacji podwórzowej z balkonami i wykonaniem docieplenia, a także wykonanie izolacji przeciwwilgociowych ścian przyziemia budynku.

Remont elewacji, wykonanie docieplenia elewacji podwórzowej, a także wykonanie izolacji przeciwwilgociowych przyziemia, powstrzyma dalszą destrukcję, zniweluje źródło zawilgocenia i osuszy dolne partie obiektu, oraz poprawi jego izolacyjność cieplną, stan techniczny i estetykę tego zabytkowego budynku.

5. Parametry techniczne budynku

- powierzchnia zabudowy.....380,00 m²
- kubatura budynku.....7 600,00 m³
- długość elewacji frontowej od strony pl. Westerplatte17,94 m
- długość elewacji frontowej od strony ul. Walecznych.....23,34 m
- wysokość elewacji frontowej do wysokości gzymsu podokapowego.....16,30 m
- wysokość budynku21,00 m
- wysokość elewacji podwórzowej19,00 i 16,30 m
- ilość kondygnacji nadziemnych.....5
- ilość kondygnacji mieszkalnych.....4 + częściowo poddasze
- ilość klatek schodowych.....1
- ilość kondygnacji podziemnych.....1
- ilość wejść.....2

6. Opis stanu istniejącego

Kamienica nr 4 przy Placu Westerplatte jest budynkiem czterokondygnacyjnym, podpiwniczonym, fragment narożny w przyziemiu niegdyś pełnił funkcję usługową, po wojennych zniszczeniach i wykonaniu odbudowy skrzydła od strony placu, usługę zlikwidowano. Budynek przykryty jest dachem spadkowym, ceramicznym od strony ulicy i podwórza, płaskim w części środkowej, całość wsparta na więźbie dachowej drewnianej. Elewację zdobią wykusze i balkony, nad wykuszami są tarasy z pełnymi balustradami. Gzyms podokapowy jest mocno wysunięty poza lico elewacji, dodatkowo elewację zdobi mocno wysunięty i rozczłonkowany gzyms podparapetowy okien i wykuszy III piętra, pokryty pasem blachy, która na fragmentach dochodzi do podstawy okien. Na II piętrze balustrady są ażurowe, kształtowane z płaskowników stalowych. Niegdyś, jak wybnika z materiałów archiwalnych, parter budynku zdołało poziome boniowanie, które w chwili obecnej nie występuje. Wejście do budynku prowadzi poprzez otwór z drzwiami wtórnymi do sieni wewnętrznej z biegiem 10-ciu stopni prowadzących na wysoki parter. Podobnie wchodzi się z podwórza, poprzez drzwi stalowe, usytuowane w osi okien doświetlających klatkę schodową, ze ścianą łukową, z oknami podzielonymi na sześć pól.

Lewa część elewacji frontowej od strony Placu Westerplatte przybiera kształt współczesny i nawiązuje do widoku elewacji budynków wybudowanych po wojnie, nr 2 i 3 wraz z wysoką, łukową bramą przejazdową po środku długości pierzei. Okna tych budynków i skrzydła lewego przedmiotowego budynku są niższe niż w kamienicach zabytkowych, ze słupkami środkowymi, niektóre otwory przybierają kształt portfenetrów z balustradami ażurowymi. Gzyms wszystkich budynków, dachy, kalenice, wykusze, są takie same, na jednej wysokości, zrównane z budynkiem nr 4. Na elewacji podwórzowej, w sąsiedztwie budynku przy ul. Walecznych nr 21, budynek sąsiaduje poprzez ścianę prostopadłą do elewacji i ma balkony z ażurowymi balustradami. Wszystkie balustrady ażurowe, te na elewacji frontowej i podwórzowej, w górnej partii mają wysunięte osłony na donice. Okna piwniczne są usytuowane ok. 40 cm powyżej terenu. Wszystkie ściany budynku pokryte są tynkami.



widok elewacji frontowej



widok elewacji podwórzowej

7. **Opinia o stanie technicznym elewacji budynku i balkonów**

Ocenę techniczną sporządzono dla potrzeb niniejszego opracowania.

Budynek ogólnie jest w stanie technicznym zadawalającym, obserwuje się fragmentaryczne ubytki tynków, elementów dekoracyjnych, szczególnie w złym stanie technicznym są balkony i tarasy nad wykuszymi, widoczne są również liczne zarysowania tynków.

Można wykonać prace objęte zakresem opracowania.

7.1. **Elewacja frontowa**

7.1.1. Wykusze z tarasami i balkony

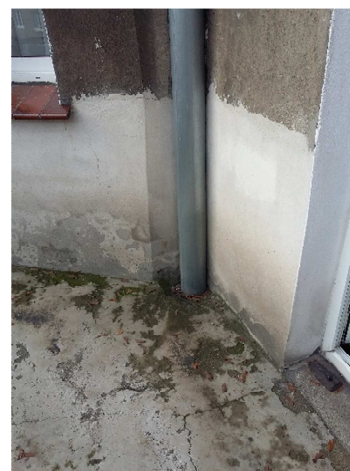
a) Elewacja od pl. Westerplatte



Wykusze elewacji front. od pl. Westerplatte



widok tarasu nad wykuszem



odwodnienie z dachu i płyty II p.



Widok II i III p.



Balustrada ażurowa balkonu II p.



zdobienie gzymsu nad oknami II

b) elewacja od strony ul. Walecznych



Widok wykusza, tarasu nad wykuszem i balkonów



balustrada ażurowa balkonu II p.



Balkon III piętra elewacji półn-wsch.



Balkon II piętra



Balkon I piętra



Balkon wysokiego parteru

7.1.2. Tynki i dekoracje sztukatorskie

Ściany elewacji frontowej pokryte są tynkami o strukturze drobnoziarnistej, w wielu miejscach – w obrębie gzymsu podokapowego, gzymsów, rur spustowych, opierzeń blacharskich płyt balkonowych, widoczne są trwałe zacieki, ubytki tynku, wtórna naprawy tynkarskie, oraz ubytki dekoracyjnego wążku pod gzymsem nad II piętrem.



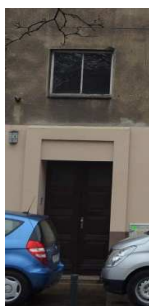
Gzyms podokapowy pod oknami III piętra, pokryty blachą ocynkowaną

7.1.3. Przyziemie budynku – widoczne na zdjęciach poniżej



Elewacja frontowa – widok od strony ulicy Walecznych Instalacja odwodnienia i okna piwniczne metalowe i drewniane

Dolne partie budynku pozbawione są elementów dekoracyjnych, w pasie cokołu wykonano wtórnie okładzinę z tynku mozaikowego. Tynk wtórny, gładki, nad cokołem, pomalowano farbą w kolorze pastelowym. Drzwi do pomieszczenia piwnic, metalowe, w dolnej partii są mocno skorodowane, okna piwniczne drewniane, ze wstawkami z blachy perforowanej, wykazują duże ślady zużycia, nie są okratowane, dlatego też zawsze zamknięte, pozbawione nawietrzaków. Nie zapewnia to prawidłowej wentylacji piwnic. Ściany przyziemia pozbawione są izolacji przeciwwilgociowych



7.1.4. – Brama wejściowa – drzwi drewnie, wtórne, obramowane oszczędnym występem wykonanym w tynku, nad drzwiami okno doświetlające klatkę schodową, drewniane, jednoszybowe, wymaga wymiany.

Widok drzwi i okna sieni wejścia głównego

7.1.5. Wnioski i zalecenia

- Fragmentaryczne spełkania muru wymagają wzmocnienia metodą „zszycia”, poprzez odkucie tynków w ich obrębie wykonanie prac ujętych w części branży konstrukcyjnej.
- Płyty balkonowe oraz balustrady muszą być gruntownie wyremontowane, warstwy wierzchnie płyt skute, sprawdzeniu należy poddać stalową konstrukcję wsporczą, oczyścić ją i zabezpieczyć przed korozją.
- Balustrady stalowe oczyścić, uzupełnić ubytki w zdobieniach, w dolnej i górnej partii balustrad wykonać wstawki maskujące z pasków blachy tytan-cynk w kolorze grafitowym. Pełne balustrady balkonów w górnej części należy przemurować, zabezpieczyć stalowe wzmocnienia, wykonać obróbki blacharskie. Tynkowanie spodów płyt balkonowych po ich remoncie należy wykonać na nowo.
- Tynki – należy sprawdzić ich przyczepność, w razie konieczności skuć, wykonać uzupełnienia,
- Zdobienia sztukatorskie gzymsów poziomych – poddać remontowi, wykonać odlewy z zachowanych fragmentów, wg których należy wykonać uzupełnienia, oraz nowe fragmenty gzymsów na skrzydle elewacji południowo-wschodniej (frontowej)
- Tynki parteru – na istniejących tynkach położyć dodatkową warstwę tynku „ciepłego” gr 8 cm, wykonać w nim żłobienia wg podziału i profilowania jak na rysunku projektu, na całej elewacji A i B
- Tynki cokołu – skuć wszystkie tynki w pasie od terenu do nadproży okien piwnic, osadzić nowy gzyms nadokienny okien piwnic, położyć nowe tynki renowacyjne.
- Opierzenia blacharskie – opierzenie występu gzymsu pod oknami III piętra pokryć blachą miedzianą, dotyczy to również nowego fragmentu gzymsu w sąsiedztwie kamienicy nr 3
- Opierzenia pozostałych gzymsów, parapety okienne – pokryć blachą tytan-cynk, gr. 0,65 mm, w kolorze naturalnym

- Izolacje przeciwwilgociowe ścian przyziemia - wykonać prace ziemne, odkryć ściany i fundament budynku, wykonać izolacje przeciwwilgociowe pionowe.
- Okna piwnic – przeznaczone do wymiany, z nawietrzakami o dobrej wydajności przepływu powietrza. Okna piwnic okratować, wg wzoru jak na rys. projektu.
- Drzwi do pomieszczenia piwnic – wymienić na nowe, drewniane, stylizowane
- Instalacja odwodnienia balkonów, tarasów – do wymiany na nową, systemową z blachy tytan-cynk.
- Instalacja odwodnienia z dachu – na elewacji od strony pl. Westerplatte, odcinek instalacji poprowadzić pod wysuniętym gzymszem pod oknami III p.
- odcinki podziemne do sprawdzenia drożności, w razie konieczności należy ją wymienić na odcinku do pierwszej studzienki.
- Kolorystyka elewacji – wykonać prace malarskie wg projektu kolorystyki elewacji uzgodnionej z Miejskim Konserwatorem Zabytków
- Pas elewacji na wys. 2,00 m od terenu należy pokryć powłoką antygrafitti.

7.2. Elewacja podwórzowa

7.2.1. Balkony

Elewacja podwórzowa posiada balkony w jednym pionie, na wszystkich kondygnacjach mieszkalnych. Są to balkony prostokątne, wsparte na belkach stalowych, posiadają ażurowe balustrady z kwietnikami w górnej części, wysokość balustrad jest zaniżona. Balkony mają często odslonięte belki stalowe, ubytki w szpałdowaniu, instalacja odwodnienia jest niedrożna.

Balkony wymagają remontu, sprawdzenia stanu zawansowania korozji stalowej konstrukcji wsporczej, wykonania nowych powłok wierzchniego krycia płyt balkonowych z wykonaniem spadków w kierunku obrzeży płyt i rynien, wykonania nowych opierzeń blacharskich, montażu nowej instalacji odwodnienia z wyprowadzeniem rynien i rur spustowych poza obris balkonów.



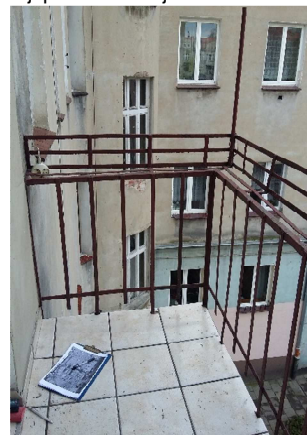
Widok elewacji podwórzowej



Widok górnej części elewacji podwórzowej



Widok balkonów przy budynku nr 69. Widok balk. Przy bud. nr 59



Widok balkonu

7.2.2. Tynki –

tynki do sprawdzenia po montażu rusztowań, skucia fragmentów odparzonych i poluzowanych pól. Największe ubytki tynku obserwuje się w obrębie górnych partii pod gzymsem podokapowym, oraz w załamaniach między dachem budynku i klatki schodowej.

Elewacja podwórzowa w całości będzie poddana termomodernizacji, a na warstwie docieplenia wykonane będą nowe tynki strukturalne. Stan techniczny elewacji podwórzowej obrazują załączone zdjęcia

7.2.3. Mur ceramiczny części przycokołowej – doraźnie remontowany, podobnie jak w elewacji frontowej, jest tam na cokole położony tynk mozaikowy, powyżej tynki wtórne, pomalowane na kolor pastelowy. Przy budynku położona jest kostka betonowa, tzw. trylinka, teren jest utwardzony. Przyziemie budynku nie ma wykonanych izolacji przeciwwilgociowych.

7.2.4. Okna piwniczne – drewniane, pozbawione nawietrzaków, kwalifikują się do wymiany na nowe, pcv z nawietrzakami o zwiększonej wydajności.

7.2.5. Drzwi wejściowe do budynku – istniejące drzwi stalowe, pełne, do zachowania.

7.2.6. Odwodnienie z dachu – odprowadzenie wód opadowych z dachu płaskiego papowego, oraz dachu ceramicznego od strony podwórza odbywa się dwoma rurami spustowymi Ø16 z odprowadzeniem do instalacji kanalizacji w podwórzu.

7.2.7. Wnioski i zalecenia

Ściany elewacji podwórzowych budynku są w stanie technicznym zadawalającym, w ramach remontu należy wykonać prace:

- uzupełnić brakujące pola tynków, sprawdzić ewentualnie wymienić odparzone i zawilgocone tynki
- wyremontować ceramiczny gzyms podokapowy, po wykonaniu docieplenia należy wymienić wszystkie opierzenia blacharskie na styku dachu i gzymsu podokapowego, użyć blachy tytan-cynk
- oczyścić i zabezpieczyć przed korozją - nadproża stalowe okien klatki schodowej i mieszkań, zakotwienia stalowych ściągów na wysokości stropów
- wyremontować płyty balkonowe i ażurowe balustrady
- wykonać montaż instalacji odwodnienia płyt balkonowych w systemie z blachy tytan-cynk
- skuć zawilgocone tynki w pasie cokołu, wykonać nową warstwę tynku
- zamontować izolacje termiczne gr 10 cm, z użyciem styroduru frezowanego, wokół ościeży położyć styrodur 3-4 cm, wykonać tynki strukturalne
- w sąsiedztwie budynku nr 3, i pod gzymsami podokapowymi zamontować izolację z wełny mineralnej prasowanej
- wykonać opierzenia blacharskie - parapetów, płyt balkonowych, gzymsów, obrzeży na styku z dachem – z blachy tytan-cynk, gr. 0,65 mm, w kolorze naturalnym
- wykonać prace ziemne wokół wszystkich ścian elewacji podwórzowych, odkryć mury i fundamenty budynku, wykonać izolacje pionowe
- wymienić okienka piwniczna na nowe, pcv, uchylne, z nawietrzakami o wysokiej skuteczności w celu poprawy wentylacji piwnic, zadbać o poprawę cyrkulacji powietrza w piwnicach
- sprawdzić skuteczność odpływu wody deszczowej metodą kamerowania, w razie konieczności wymienić instalację podziemną na odcinku do pierwszej studzienki
- wymienić grunt wokół budynku na przepuszczalny, zasypać, wykonać opaskę betonową szer. 40 cm
- wykonać prace malarskie, wg projektu kolorystyki.

8. Zagadnienia ochrony pożarowej budynku

Budynek jest zaliczany do kategorii ZL IV – średniowysoki, klasy odporności pożarowej „C”.

Minimalna odporność zewnętrznych ścian osłonowych EI 30.

Budynek spełnia wymagania odporności ogniowej.

W myśl rozporządzenia w sprawie uzgodnienia projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (j. t. Dz. U. 2015 poz. 2117) budynek jest obiektem, który nie wymaga uzgodnienia pod względem ochrony ppoż.

- powierzchnia zabudowy budynku.....380,00 m²
- wysokość budynku do gzymsu okapowego ostatniej16,30 i 19,00 m
- budynek średniowysoki - wysokość budynku do kalenicy dachu ceramicznego.....21,00 m
- klatka schodowa o stalowej konstrukcji biegów schodowych i drewnianym obłożeniu
- poza zakresem opracowania
- budynek wybudowany jest w technologii tradycyjnej z cegły ceramicznej, stropy nad piwnicami są ceramiczne na belkach stalowych, zejście do piwnicy stopnie ceramiczne,
- minimalna odporność ścian ostonowych EI30. Budynek spełnia wymagania odporności pożarowej.
- budynek mieszkalny zalicza się do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV, klasa odporności pożarowej „C”.
- poszczególne lokale mieszkalne są wyposażone w instalację gazu, której sprawność jest cyklicznie kontrolowana przez odpowiednie służby
- budynek usytuowany w zabudowie szeregowej, w kwartale budynków ograniczonym ulicami Nowowiejską, Reja, Walecznych, Placem Westerplatte, o podobnej wysokości jak przedmiotowy budynek, pokryte dachami ceramicznymi, spadkowymi, kalenice dachów na jednej wysokości ok. h=21 m
- budynek nie jest wyposażony w instalację piorunochronną
- z budynku prowadzą dwa wyjścia ewakuacyjne – na ulicę i na podwórze
- na mocy §235 ust. 2, Rozporządzenia w sprawie bezpieczeństwa pożarowego budynków, projektuje się pas pionowy z materiału niepalnego w sąsiedztwie budynku nr 3
- projektuje się pas poziomy z wełny mineralnej, nad oknami ostatniej kondygnacji
- droga pożarowa przylega do elewacji frontowej budynku, dogodny dojazd do elewacji podwórzowej zapewniony jest również od strony podwórza
- najbliższy hydrant – 65 m od budynku w ulicy Nowowiejskiej

9. Wytyczne projektowe:

9.1. Remont elewacji frontowej

- a) wykonać demontaże – opierzeń blacharskich występów, gzymsów oraz ceramicznych parapetów okiennych, opierzeń balkonów, tabliczek informacyjnych (do ponownego montażu), anten, skrzynek instalacji przyłączy, pochwytywów na flagi, itp.
- b) skuć osłabione i odspojone tynki
- c) w razie konieczności wykonać wzmocnienia zarysowanych fragmentów ceramicznego muru metodą „zszycia” wg opisu konstrukcji (wykusz od strony ul. Nowowiejskiej)
- d) wykonać remont płyt balkonowych i tarasów nad wykuszami, postępując zgodnie z zaleceniami branży konstrukcyjnej i architektonicznej,
- e) wykonać remont balustrad stalowych, podnieść ich wysokość do wymaganej 110 cm, wykonać pasy osłaniające górną i dolną część z blachy tytan-cynk w kolorze grafitowym
- f) wykonać remont balustrad pełnych ceramicznych balkonów, oraz tarasów nad wykuszami
- g) poddać renowacji istniejące gzymsy i ozdobne sztukaterie, wykonać uzupełnienia gzymsów
- h) wykonać roboty ziemne i izolacje pionowe
- i) wykonać remont gzymsu podokapowego wraz z nowymi opierzeniami zabezpieczenia krawędzi dachu
- j) wykonać nowy gzyms poziomy w pasie nad oknami piwnic
- k) powyżej gzymsu nad cokołem, w pasie parteru na istniejących tynkach położyć warstwę tynku ciepłochronnego, na nich położyć tynk szlachetny kt. IV i wykonać w nim boniowanie wg. wzoru rysunku projektu
- l) wykonać nowe obróbki blacharskie płyt balkonowych, parapetów okiennych, gzymsów podokiennych i ciągłych - z blachy tytan-cynk gr 0.65 mm w kolorze naturalnym
- ł) wykonać nowe opierzenie wyeksponowanego gzymsu pod oknami III piętra, z użyciem blachy miedzianej gr 0,65 mm, dochodząc do wysokości dolnej krawędzi okien

- m) wymienić okna i drzwi pomieszczeń piwnic, osadzić kraty wykonane na zamówienie, stalowe, z użyciem wzorca zaczerpniętego z balustrad ażurowych
- n) pomalować elewację budynku wg podziału i kolorystyki podanej w projekcie, środki motywu kwiatowego wypełnić złotem płatkowym.

9.2. Remont elewacji podwórzowej

- a) wykonać demontaże – obróbkę blacharskich, kabli instalacji elektrycznych, klimatyzacji, anten
- b) skuć osłabione i zawilgocone tynki na wszystkich ścianach elewacji podwórzowej
- c) oczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie zakończenia na murze stalowych kotwień ściągów konstrukcji stropów, oraz nadproża stalowe okien klatki schodowej i mieszkań
- d) wykonać roboty ziemne związane z odkryciem murów ław i ścian fundamentowych, skuć tynki, oczyścić mury, wykonać warstwy izolacji pionowej ścian fundamentowych, zasypać wykop gruntem przepuszczalnym (piasek, żwir)
- e) wykonać remont stalowej konstrukcji balkonów, płyt balkonowych i balustrad stalowych z podniesieniem ich do wysokości 110 cm, postępując ściśle zgodnie z opisem projektu konstrukcji
- f) zamontować nową instalację odwodnienia balkonów, z wyprowadzeniem poza zarys płyt, i wykonaniem odpowiednich spadków w warstwach wierzchnich
- g) wykonać i zamontować występy pod parapety okien
- h) przygotować podłoże i wykonać montaż izolacji termicznej - ze styroduru gr 10 cm, węgarki wewnątrz otworów docieplić styrodurem gr 4 cm,
- i) obły kształt klatki schodowej, pas pionowy w sąsiedztwie kamienicy nr 3, oraz pasy po gzymsami podokapowymi obłożyć wełna mineralną prasowaną gr. 10 cm
- j) wykonać tynki strukturalne systemowe w jednym dobranym systemie, tynki do wysokości 2,00 m od terenu położyć na siatce ułożonej podwójnie
- k) wykonać opierzenia blacharskie - parapetów okiennych, płyt balkonowych, gzymsu podokapowego, z blachy tytan-cynk gr 0.65 mm w kolorze naturalnym
- l) odpływ wody z dachu – wymienić dolny odcinek rury spustowej dobierając przekrój większy niż pion, sprawdzić drożność odcinka podziemnego, w razie wykrycia nieszczelności wymienić odcinek podziemny instalacji kanalizacji deszczowej
- ł) pomalować elewację budynku wg podziału i kolorystyki podanej w projekcie
- m) wykonać opaskę otokową szer. 40 cm, betonową ze spadkiem w kierunku podwórza i teren przy wejściu do budynku wyłożyć kostką betonową, drobną gr 6 cm na podkładzie z tłucznia i podsypce piaskowej.

10. Opis rozwiązań technicznych

10.1. Remont elewacji frontowej

10.1.2. Roboty remontowe

- a) remont płyt balkonowych i balustrad
po wykonaniu rusztowań i odkrywek należy wykonać wszystkie prace związane z wykonaniem demontaży, usunięciem starych warstw posadzkowych, odkryciem stalowej konstrukcji balkonów, należy postępować ściśle wg zaleceń projektanta branży konstrukcyjnej, a w szczególności wezwać go w celu dokonania oględzin i podjęcia decyzji o sposobie postępowania tj. pozostawienia lub też wymianie balkonów.
Na wykonanej powierzchni płyty ceramicznej przewiduje się wykonanie:
 - izolacji w postaci papy termozgrzewalnej lub izolacji typu Superflex d-10 (2 warstwy) lub innej o podobnych właściwościach
 - warstwy dociskowej wykonanej z betonu zbrojonego wg projektu konstrukcji, ze spadkiem 1,5%, w najniższym punkcie (brzeg płyty gr. min. 12,0 cm, oraz progu przy drzwiach balkonowych wykonanego z betonu
 - powłoki wielowarstwowej systemowej, żywicznej, składającej się z warstwy gruntującej, warstwy zasadniczej jaką jest jednoskładnikowa, elastyczna, barwiona w kolorze popielatym żywica poliuretanowa, oraz warstwy zamykającej. Całość powinna być wykonana w jednym

systemie, posiadającym atesty, aprobatę techniczną, gwarantującą trwałość i pewność materiału

- kołnierza z okapem w kształcie kapinosa z blachy tytan-cynk, grubości 0,7 mm
- otynkowania dna i obrzeży płyt balkonowych
- balustrady balkonowe z profili stalowych należy poddać oczyszczeniu, uzupełnieniu brakujących elementów, zabezpieczeniu przez pomalowanie farbą antykorozyjną do metalu „Elastometal” lub równoważne w kolorze grafitowym, RAL 7024, dolne fragmenty balustrad w polu nad płytą balkonową należy zaślepić pasami blachy tytan-cynk w kolorze grafitowym
- balustrady pełne ceramiczne balkonów i tarasów nad wykuszami obu elewacji – wykonać przemurowanie górnych fragmentów balustrad, sprawdzić stan techniczny stalowych elementów spinających balustradę balkonu łukowego, zabezpieczyć przeciw korozji, wykonać nowe tynki, zamontować podwyższenie balustrady z prętów stalowych 10/10 mm, wg detalu rysunku projektu, w balustradach tarasów zamontować podwyższenia z elementów pełnych, wykonanych indywidualnie z betonu zbrojonego, wg rysunku projektu

b) roboty tynkarskie

- wykonać naprawę gzymsów istniejących wg istniejących fragmentów, ciągnięte z zaprawy SM 86 Baumit Bayosan lub równoważnych o podobnych właściwościach
- uzupełnienia i nowe, wierzchnie tynki wykonać w jednym systemie dobranym z renomowanych firm, z produktów posiadających odpowiednie certyfikaty ITB
- zawilgocony i obciążony solami mur zewnętrzny części przycokołowej: istniejący stary tynk należy skuć, usunąć osłabione części muru, usunąć brud i kurz. Kruszącą się zaprawę w spoinach usunąć (wydłubać) na głębokość przynajmniej 2 cm. Odbity stary tynk zawierający sole należy natychmiast usunąć. Mur dokładnie oczyścić strumieniem wody pod ciśnieniem lub strumieniem sprężonego powietrza.

Do otynkowania elewacji na odcinku od terenu do parapetów okien parteru należy użyć renowacyjnego tynku podkładowego w dobranym systemie, o parametrach zgodnych z PN EN 998-1. Certyfikowany zgodnie wytycznymi WTA, np. firmy CAPAROL, lub inny równoważny.

Dane techniczne:

- współczynnik kapilarnego pochłaniania wody: $W_{24} > 1,28 \text{ kg/m}^2$
- ilość porów powietrznych w świeżej zaprawie: 29% objętościowo
- współczynnik dyfuzji pary wodnej: $\mu = 10$
- porowatość: 52 % objętościowo
- wytrzymałość na ściskanie po 28 dniach: $6,5 \text{ N/mm}^2$
- gęstość świeżej zaprawy: $1,1 \text{ kg/dm}^3$

Obrózkę nanieść metodą sieciową i pozostawić do wyschnięcia (min. 24 godz).

Sposób przygotowania i nakładania materiału, warunki obróbki, czas schnięcia, należy wykonywać ściśle wg. instrukcji zastosowania.

- c) obróbki blacharskie – wykonać nowe parapety, opierzenie gzymsów, itp. - z blachy tytan-cynk 0.7 mm w kolorze naturalnym. Wiązania arkuszy blachy wykonać na rąbek stojący. Do pokrycia gzymsu pod oknami III piętra należy użyć blachy miedzianej, wykonując wszystkie prace użyć osprzętu również z miedzi, wg technologii wykonywania pokryć miedzianych.

- d) malowanie tynków wykonać za pomocą farby czystomineralnej silikatowej w kolorze dobranym z katalogu Caparol Fassade A1, farbami o kolorach opisanych w projekcie kolorystyki elewacji frontowej.

Uwaga: przy doborze kolorystyki systemie innym niż podany katalog farb, dobór kolorów należy uzgodnić z projektantem.

10.2. Remont elewacji podwórzowej

- a) zawilgocony i obciążony solami mur zewnętrzny części i przycokołowej elewacji podwórzowej: Resztki starego tynku należy skuć, odsłonić ceramiczny mur, usunąć brud i kurz. Kruszącą się zaprawę w spoinach usunąć (wydłubać) na głębokość przynajmniej 2 cm. Odbity stary tynk zawierający sole należy natychmiast usunąć. Mur dokładnie oczyścić strumieniem wody pod ciśnieniem lub strumieniem sprężonego powietrza.

Do otynkowania cokołu należy użyć renowacyjnego tynku podkładowego w dobranym systemie, o parametrach zgodnych z PN EN 998-1. Certyfikowany zgodnie wytycznymi WTA, np. firmy CAPAROL, Atlas, lub inny równoważny.

Dane techniczne:

- współczynnik kapilarnego pochłaniania wody: $W_{24} > 1,28 \text{ kg/m}^2$
- ilość porów powietrznych w świeżej zaprawie: 29% objętościowo
- współczynnik dyfuzji pary wodnej: $\mu = 10$
- porowatość: 52 % objętościowo
- wytrzymałość na ściskanie po 28 dniach: $6,5 \text{ N/mm}^2$
- gęstość świeżej zaprawy: $1,1 \text{ kg/dm}^3$

Obrzutkę nanieść metodą sieciową i pozostawić do wyschnięcia (min. 24 godz).

Sposób przygotowania i nakładania materiału, warunki obróbki, czas schnięcia, należy wykonywać ściśle wg. instrukcji zastosowania.

b) tynki powyżej cokołu

- po skuciu osłabionych tynków podłoże należy wyrównać, uzupełnić brakujące tynki, przygotować do montażu docieplenia. Docieplenie wykonać stosując systemy dociepleń fasadowych renomowanych firm, które posiadają certyfikaty ITB. Zastosować styrodur frezowany, gr 10 cm, montaż styroduru na kołki + klej. Docieplenie oraz warstwy wierzchnie tynkarskie i malarskie należy wykonać w jednym dobranym systemie.

c) izolacja przeciwwilgociowa ścian fundamentowych i piwnicznych -

roboty izolacyjne wykonywać na odcinkach do 10 m. Ścianę odkryć, oczyścić, wygładzić, wykonać obrzutkę cementową środkiem typu np. „Ceresit 65” lub podobne w innej technologii, wykonać izolację pionową typu „dysperbit” lub podobne w innej technologii, zamocować „styrodur” 8 cm lub podobne w innej technologii, następnie ułożyć folię kubełkową i zasypać żwirem i piaskiem na pełną wysokość ław fundamentowych.

- d) Opaskę otokową przy budynku szer. 40 cm, wykonać w postaci wylewki betonowej, ze spadkiem od budynku w kierunku podwórza min. 5%
- e) obróbki blacharskie wykonać z blachy tytan-cynk, gr 0,65 mm, w kolorze naturalnym blachę mocować kołkami rozporowymi co 20cm, pod obróbki należy zastosować podkłady ze sklejki drewnianej,
- f) malowanie tynków wykonać za pomocą farby silikatowej wg podanego kolorów podanego na projekcie kolorystyki elewacji,

Uwaga: przy doborze kolorystyki w systemie innym niż podany katalog farb, dobór kolorów należy uzgodnić z projektantem.

11. **Charakterystyka energetyczna budynku**

Właściwości cieplne przegród budowlanych:

- przegrody zewnętrzne – ściany budynku o zróżnicowanej grubości, 77, 64, 51 i 38 cm, ściana zewnętrzna frontowa - ze względu na jej zabytkowy charakter, nie może być poddana termomodernizacji – zalecenie Miejskiego Konserwatora Zabytków. Ściany elewacji podwórzowej będą docieplone warstwą styroduru i wełny mineralnej gr. 10 cm,
- klatka schodowa – nieogrzewana, doświetlona oknami, z przeszkleniem jednoszybowym – nie spełnia to wymogom izolacyjności cieplnej przegrody
- piwnice są nieogrzewane, stropy nad piwnicą Kleina, docieplone wg starych technologii – usprawnienie wentylacji piwnic, oraz wykonanie izolacji zewnętrznych przeciwwilgociowych ław fundamentowych, wykonanie tynków renowacyjnych na cokole, wymiana okien na uchylne, wyposażone w nawietrzaki, pozwoli na stopniowe osuszenie ścian piwnic, co poprawi ich izolacyjność cieplną
- dach z poddaszem nieużytkowym – strop nad ostatnią kondygnacją nie jest docieplony, nie spełnia wymogom izolacyjności cieplnej przegrody – poza zakresem opracowania
- technika instalacyjna grzewcza – częściowo zmodernizowana przez poszczególnych mieszkańców – częściowo odpowiada wymaganiom izolacyjności cieplnej,

- powierzchnia okien, w całym budynku wymienione na nowe pcv, spełnia wymagania określone w pkt 2.1. załącznika nr 2 do rozporządzenia, izolacyjność termiczna.

12. Oddziaływanie na środowisko w trakcie realizacji inwestycji

Remont budynku należy przeprowadzić w sposób nie stwarzający zagrożenia dla środowiska. Transport powstałych odpadów (elementów nie nadających się do ponownego wykorzystania) powinien być prowadzony wyłącznie w porze dnia. Odpady powstałe w trakcie prac remontowych stanowić będą zgodnie z katalogiem odpadów (Dz.U. Nr 112, poz. 1206) odpady z grupy 17 „Odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych”.

Wymagana jest dokładna segregacja odpadów powstałych podczas remontu. Odpady betonu i gruzu mogą być wykorzystane podczas budowy po pokruszeniu jako kruszywo lub deponowane na składowisku odpadów obojętnych.

13. Informacja dotycząca planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia

Zgodnie z art. 20 ust. 1 punktu 1b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane ze względu na specyfikę remontowanego obiektu powinien być sporządzony plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia przez kierownika budowy przyszłego Wykonawcy.

Plan ten należy wykonać w oparciu o art. 21a ust. 1 i 2 punkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 27 sierpnia 2002 r. – Dz. U. Nr 151 poz. 1256 i powinien zawierać:

- stronę tytułową;
- część opisową;
- część rysunkową

13.1. Strona tytułowa

Na stronie tytułowej zamieścić należy:

- nazwę i adres obiektu budowlanego;
- imię i nazwisko lub nazwę inwestora oraz jego adres;
- imię i nazwisko oraz adres kierownika budowy, sporządzającego plan bioz, a w przypadku gdy plan bioz sporządzany jest przez inną osobę - również imię i nazwisko oraz adres tej osoby lub nazwę i adres podmiotu sporządzającego plan bioz.

13.2. Część opisowa

Część opisowa zawierać powinna w szczególności:

- zakres robót dla całego zamierzenia budowlanego;
- wykaz istniejących obiektów budowlanych podlegających opracowaniu;
- wskazanie elementów zagospodarowania działki lub terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi;
- informacje dotyczące przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji robót budowlanych, określające skalę i rodzaje zagrożeń oraz miejsce i czas ich wystąpienia;
- informację o wydzieleniu i oznakowaniu miejsca prowadzenia robót budowlanych, stosownie do rodzaju zagrożenia;
- informację o sposobie prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych, w tym:
określenie zasad postępowania w przypadku wystąpienia zagrożenia,
konieczność stosowania przez pracowników środków ochrony indywidualnej, zabezpieczających przed skutkami zagrożeń,
- zasady bezpośredniego nadzoru nad pracami szczególnie niebezpiecznymi przez wyznaczone w tym celu osoby;
- określenie sposobu przechowywania i przemieszczania materiałów, wyrobów, substancji oraz preparatów niebezpiecznych na terenie budowy;
- wskazanie środków technicznych i organizacyjnych, zapobiegających niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie, w tym zapewniających bezpieczną i sprawną komunikację, umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń;

- wskazanie miejsca przechowywania dokumentacji budowy oraz dokumentów niezbędnych do prawidłowej eksploatacji maszyn i innych urządzeń technicznych.

13.3. Część rysunkowa

Część rysunkowa, opracować należy na kopii projektu zagospodarowania terenu, i powinna zawierać dane umożliwiające łatwe odczytanie części opisowej, w szczególności:

- czytelną legendę;
- oznaczenie czynników mogących stwarzać zagrożenie;
- rozmieszczenie urządzeń przeciwpożarowych wraz z parametrami poboru mediów, punktami czerpalnymi, zaworami odcinającymi, drogami dojazdowymi;
- rozmieszczenie sprzętu, niezbędnego przy prowadzeniu robót budowlanych;
- rozmieszczenie i oznaczenie granic obszarów wewnętrznych i zewnętrznych stref ochronnych, wynikających z przepisów odrębnych, takich jak strefy magazynowania i składowania materiałów, wyrobów, substancji oraz preparatów niebezpiecznych, strefy pracy sprzętu zmechanizowanego i pomocniczego;
- rozmieszczenie placów produkcji pomocniczej;
- przedstawienie rozwiązań układów komunikacyjnych, transportu na potrzeby budowy oraz ogrodzenia terenu;
- lokalizację pomieszczeń higieniczno-sanitarnych.

14. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu

Obszar oddziaływania obiektu (ów), o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości: działki nr 29/6, 18, 37, AM 15, obręb Plac Grunwaldzki.

Niniejszy projekt remontu elewacji frontowej i podwórzowej wraz z balkonami, w tym podwórzowej z wykonaniem docieplenia, wykonanie izolacji przeciwwilgociowych ścian przyziemia, budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w myśl postanowień art. 34 ust.5 ustawy Prawo Budowlane, nie oddziałuje negatywnie na inne przyległe obiekty, których funkcja jest taka sama jak przedmiotowy budynek, a zamierzenie budowlane ma na celu poprawę stanu technicznego obiektu, który sąsiaduje z przyległymi kamienicami o numerach 3 i 21.

Remont elewacji frontowej oraz balkonów od strony Placu Westerplatte i ul. Walecznych (działki nr 18, 37), remont i docieplenie elewacji od strony podwórza (działka nr 29/6), wykonanie izolacji pionowych ścian przyziemia zabezpieczy budynek i powstrzyma jego dalszą destrukcję, co jest korzystnie dla budynków sąsiednich, podniesie walory estetyczne tej zabytkowej części mieszkalnej Wrocławia, która wymaga okresowych remontów.

15. Oświadczenie dotyczące nieistotnych zmian w projekcie.

Niniejszy projekt dopuszcza w myśl postanowień art. 20 ust.4 wprowadzenie za wiedzą i zgodą projektanta wszelkich zmian, które nie naruszają postanowień art. 36a ust.5. ustawy Prawo Budowlane bez konieczności zmiany w pozwoleniu na budowę.

Projektant architektury: mgr inż. arch. Lidia Legięć