

## OPIS TECHNICZNY

do projektu remontu elewacji frontowej, elewacji podwórzowej z dociepleniem, izolacją przeciwwilgociową pionową ścian przyziemia, budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Jedności Narodowej 109 we Wrocławiu.



## Spis treści

1. Informacje ogólne	3
1.1. Inwestycja	3
1.2. Lokalizacja obiektu	3
1.3. Inwestor	3
1.4. Jednostka projektowana	3
2. Podstawa opracowania	3
3. Sytuacja i lokalizacja	3
4. Cel i zakres opracowania	3
5. Parametry techniczne budynku	4
6. Opis stanu istniejącego	4
7. Opinia o stanie technicznym budynku	5
7.1. Elewacja frontowa	5
7.1.1. Balkony	5
7.1.2. Parter	6
7.1.3. Poddasze	7
7.1.4. Wnioski i zalecenia	7
7.2. Elewacja podwórzowa	7
7.2.1. Tynki	8
7.2.2. Mur ceramiczny	8
7.2.3. Okna piwniczne	8
7.2.4. Drzwi wejściowe do budynku	8
7.2.5. Odwodnienie dachu	8
7.2.6. Wnioski i zalecenia	8
8. Zagadnienia ochrony pożarowej budynku	8-9
9. Wytyczne projektowe	9
10. Opis rozwiązań technicznych	10
10.1. Remont płyt balkonowych	10
10.2. Roboty tynkarskie elewacji frontowej	10
10.3. Obróbki blacharskie i instalacja odwodnienia balkonów	11
10.4. Malowanie tynków	11
10.5. Roboty naprawcze ceramicznego muru	11
10.6. Docieplenie elewacji podwórzowej	11
10.7. Izolacja przeciwwilgociowa ścian fundamentowych i piwnic	12
10.8. Opaska otokowa	12
11. Charakterystyka energetyczna budynku	12
12. Oddziaływanie na środowisko w trakcie realizacji inwestycji	12
13. Informacja dotycząca planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia	12
13.1. Strona tytułowa	12
13.2. Część opisowa	13
13.3. Część rysunkowa	13
14. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu	13-14
15. Oświadczenie dotyczące nieistotnych zmian w projekcie	14

## **1. Informacje ogólne – dane ewidencyjne**

### 1.1. Inwestycja

Remont elewacji frontowej, elewacji podwórzowej z dociepleniem, izolacją przeciwwilgociową pionową ścian przyziemia, budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Jedności Narodowej 109 we Wrocławiu.

### 1.2. Lokalizacja obiektu

adres: ul. Jedności Narodowej 109, 50-301 Wrocław.

adres geodezyjny: działka nr 35/1, 35/3, 35/6, 34, 25/1, obręb Plac Grunwaldzki, AM 13.

### 1.3. Inwestor

Wspólnota Mieszkaniowa ul. Jedności Narodowej 109, 50-301 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](mailto:lidia.legiec@gmail.com)

## **2. Podstawa opracowania**

- umowa zawarta z inwestorem nr 163/E/WM/478/2018/AG z dnia 06.09.2018 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 ul. Jedności Narodowej 109 we Wrocławiu.
- materiały archiwalne ze zbiorów miasta Wrocławia z 1956 roku.

## **3. Sytuacja i lokalizacja**

Budynek lokalizowany jest na działce nr 35/1, przy ulicy Jedności Narodowej, oznaczony numerem 109, obręb Plac Grunwaldzki, AM 13, w kwartale budynków ograniczonych ulicami Jedności Narodowej (od zachodu), Kluczborską (od południa), Wygodną (od wschodu) oraz ulicą Nowowiejską (od północy).

Kamienica nie jest wpisana jest do gminnego wykazu zabytków miasta Wrocławia, jednakże ze względu na jej położenie i sąsiedztwo podlega uzgodnieniu z MKZ.

Budynek posiada pięć kondygnacji nadziemnych, w parterze zlokalizowane są dwie usługi, sąsiaduje od północy z zabytkową kamienicą nr 111, od południa z nr. 107, również kamienicą z przełomu XIX i XX wieku., Elewacja frontowa skierowana oknami na zachód, elewacja od strony podwórza ma okna skierowane na wschód.

## **4. Cel i zakres opracowania**

Celem niniejszego opracowania jest wykonanie projektu remontu elewacji frontowej wraz z balkonami, oraz remontu elewacji podwórzowej z wykonaniem docieplenia, obie elewacje wyposażone będą w izolacje przeciwwilgociowe pionowe.

Remont elewacji z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowych przyziemia, powstrzyma dalszą destrukcję, zniweluje źródło zawilgocenia i osuszy dolne partie budynku, oraz poprawi jego stan techniczny i estetykę.

## 5. Parametry techniczne budynku

- powierzchnia zabudowy.....220,00 m<sup>2</sup>
- kubatura budynku.....4 620,00 m<sup>3</sup>
- szerokość elewacji frontowej .....13,76 m
- wysokość elewacji frontowej.....21,30 m
- wysokość budynku .....21,30 m
- wysokość elewacji podwórzowej.....21,00 m
- ilość kondygnacji nadziemnych.....5
- ilość kondygnacji mieszkalnych.....4 + poddasze
- ilość klatek schodowych.....1
- ilość kondygnacji podziemnych.....1
- ilość wejść do budynku.....2
- ilość wejść do usług.....4

## 6. Opis stanu istniejącego

Budynek objęty niniejszym opracowaniem powstał w końcu lat pięćdziesiątych dwudziestego wieku, na fundamentach wyburzonej kamienicy z końca XIX wieku. Z opisu technicznego projektu budowy nowego budynku plombowego, dowiadujemy się, że kamienica została zniszczona w wyniku działań wojennych w 90-ciu procentach, pozostały tylko ściany klatki schodowej i traktu środkowego, nową kamienicę posadowiono na istniejących fundamentach, jedynie ściana frontowa i sień wejściowa na nowych fundamentach.

Kamienica nr 109 jest budynkiem pięciokondygnacyjnym, podobnie jak sąsiadujące z nią budynki o podobnej wysokości, parter w całości pełni funkcję usługową, wyższe kondygnacje są mieszkalne, poddasze od strony ulicy również pełni funkcję mieszkalną, budynek w całości jest podpiwniczony, pokryty dachem płaskim papowym, ze spadkiem i odprowadzeniem wody w kierunku podwórza, dach oparty jest na wyciągniętych ścianach nośnych gr. 25 cm.

Budynek w rzucie poziomym jest lekko „kopnięty” prostokątem, od podwórza ściana jest złamana, sam budynek w elewacji podwórzowej wysunięty do przodu względem sąsiadujących kamienic.

Ściany ceramiczne o układzie równoległym, z poprzecznymi rzędami ścian z kanałami wentylacyjnymi. Klatka schodowa usytuowana w części wschodniej, od podwórza, doświetlona oknami, wymienionymi na nowe, pcv, z podziałem krzyża łańciskowego. Wejście główne do budynku prowadzi z ulicy do sieni i dalej klatki schodowej, o konstrukcji stalowej, spoczniki ceramiczne na belkach stalowych. Stropy w budynku różnicowane, kleina i DMS, stropodach typ DM.

Usługi w parterze od frontu z salami sprzedaży, w prześle środkowym zlokalizowane są sanitariaty, od podwórza zaplecza magazynowe.

Wyższe kondygnacje to lokale mieszkalne po 3 na każdej kondygnacji (I, II, III, IV), 2 skrajne mieszkania przewietrzane, dwupokojowe, jedno z jednym pokojem i ślepą kuchnią. Każde mieszkanie wyposażone jest w balkon. Balkony są to płyty wspornikowe na belkach stalowych, wym. 110/200 cm, okna i drzwi balkonowe w układzie krzyża łańciskowego, wymienione przez poszczególnych mieszkańców na nowe, bardzo różnicowane, materiałowo i technologicznie.

Parter elewacja frontowa – troje drzwi wymienione, do budynku na stalowe, pełne, w usługach z profili pcv w kolorze brązowym, górna kwatera przeszklona. Witryna usługi lewej części wymieniona na pcv w kolorze brązowym, witryna usługi prawej części pozostała niezmieniona.

Lewa część elewacji parteru została zniekształcona poprzez skucie wysuniętych gzymsów i obramowań okiennych i drzwiowych, i wtórnie oklejona, wraz z częścią podparapetową i stopniem wejściowym kamieniem, granitem szlifowanym w kolorze brązowym.

Pas okien poddasza – również został zniekształcony przebudowanymi otworami okiennymi, po lewej stronie dodatkowym oknem, po prawej strony ilość otworów pozostała, lecz ich wielkość została powiększona z nowym podziałem na dwie kwatery, co wprowadziło chaos.

W elewacji podwórzowej również w usługowym parterze wprowadzono zmiany, otwór okienny lewej części został zamurowany, natomiast otwór okienny prawej części zmniejszony i wstawione zostało małe okno, z pozostawieniem okratowania.





widok elewacji frontowej



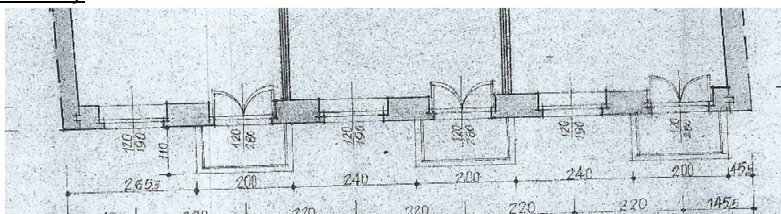
widok elewacji podwórzowej

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

Ocenę techniczną sporządzono dla potrzeb niniejszego opracowania. Budynek ogólnie jest w stanie technicznym dobrym, nie obserwuje się pęknięć ani zarysowań ceramicznego muru, jedynie ubytki tynków górnej części elewacji podwórzowej, spowodowane nieszczelną instalacją instalacji deszczowej, także zawilgocenia muru ceramicznego w dolnej partii budynku. Można wykonać prace objęte zakresem opracowania.

### 7.1. **Elewacja frontowa**

#### 7.1.1. **Balkony**



archiwalny rysunek rzutu ściany I, III p. z balkonami



Balkony II i III p.



widok z boku

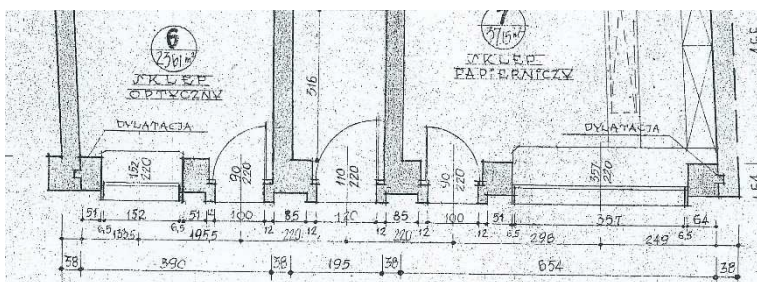
Konstrukcja stalowa wsporcza balkonów z belek stalowych zakotwionych w murze ściany frontowej budynku, na poziomie stropów nad II, IV piętrem, powiązanych ze sobą prostopadłe profilami stalowymi.

Wierzchnie warstwy płyt balkonowych mają podłużne spękania, powierzchnia betonu uległa złuszczeniu, opierzenia blacharskie z blachy ocynkowanej są przestarzałe i nieszczelne, co wykazują liczne zacieki na szpałdowaniu i pod płytami, balkony nie są wyposażone w instalację odwodnienia, a woda spływa bezpośrednio na chodnik.

Balustrady balkonów wykonane z profili stalowych, częściowo osłonięte blendami pełnymi, tynkowanymi, mają drobne ubytki i spękania tynków.

Balustrady wymagają remontu

### 7.1.2. Parter



archiwalny rzut poziomy ściany frontowej parter



widok - archiwum



..... obecny widok usług w parterze

Tylko częściowo zachował się oszczędny, wysunięty poza lico muru element dekoracyjny, porządkujący otwory drzwiowe i okienne w parterze. Właściciel usługi po lewej stronie budynku skuł te elementy i wykonał kamienne opaski, parapet, cokół i obłożenie stopnia przy drzwiach, wymieniając jednocześnie stolarkę drzwi i witryny na pcv, wszystko w kolorze brązowym



Obłożenie kamienne otworów w usłudze



wtórne drzwi stalowe wejścia głównego do budynku

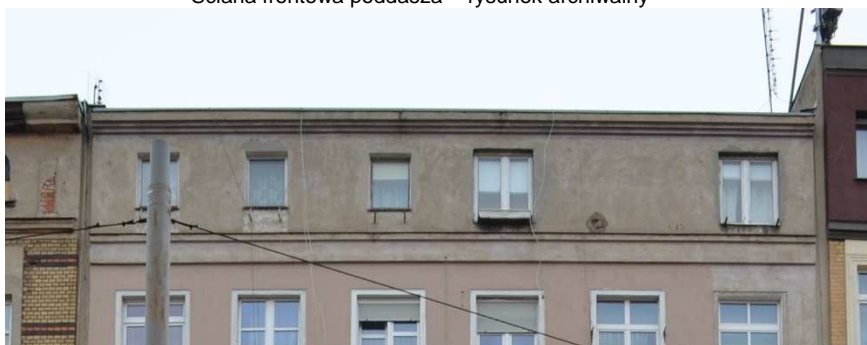


### 7.1.3. Poddasze

Otwory okienne pomieszczeń poddasza zostały zmienione po tym jak stało się ono użytkowe, są tam wykonane dwa lokale mieszkalne, w jednej części wykonano w ścianie dodatkowy owór w osi okien nr 2, natomiast otwory w sąsiednim lokalu mają zwiększone otwory w osiach nr 4 i 6. Jest to stolarka drewniana, ze zróżnicowanym podziałem.



Ściana frontowa poddasza - rysunek archiwalny



Widok poddasza z przebudowanymi otworami

### 7.1.4. Wnioski i zalecenia

Płyty balkonowe oraz balustrady muszą być gruntownie wyremontowane, warstwy wierzchnie płyt skute, sprawdzeniu poddać stalową konstrukcję wsporczą, oczyścić ją i zabezpieczyć przed korozją. Balustrady stalowe oczyścić i wyremontować.

Tynki – należy oczyścić i sprawdzić ich przyczepność, w razie konieczności wykonać uzupełnienia, scalenia i wykonania nowej wierzchniej warstwy.

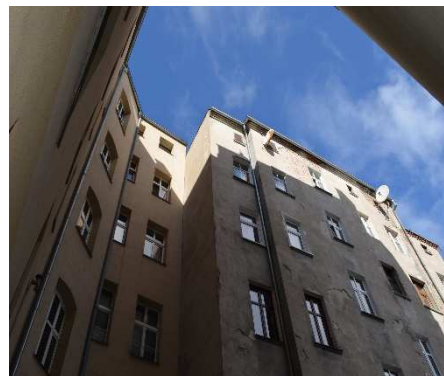
Tynki pasa parteru – wykonać odtworzenie dekoracyjnych występów i gzymsu, tynki cokołu tuż nad terenem skuć i wymienić na nowe.

W pasie piwnic wykonać izolację przeciwwilgociową pionową ściany frontowej.

Okładziny stopni wejściowych do usług – za wyjątkiem usługi z lewej strony, stopnie obłożyć kamieniem naturalnym, granitem nieszlifowanym..

Okna piwnic i poddasza drewniane – przeznaczone do wymiany, z nawietrzakami o dobrej wydajności przepływu powietrza.

### 7.2. Elewacja podwórzowa



Widok elewacji podwórzowej

- 7.2.1. Tynki - tynki na elewacji podwórzowej wykazują duże ubytki, szczególnie w górnej partii, pod gzymsem podokapowym, w narożniku w pionie wzdłuż rury spustowej, a także w obrębie parteru. Budynek w tej części jest otoczony sąsiednimi budynkami, jest tam znikome nasłonecznienie dolnych partii budynku, jak też utrudnione przewietrzanie, budynek usytuowany w załamaniu kwartału.



Widok przyziemia części południowej i wschodniej



widok przyziemia ściany A i C

- 7.2.2. Mur ceramiczny – w wielu miejscach szczególnie części przycokołowej mur jest odkryty i mocno zawilgocony. Osłabione tynki te należy skuć, uzupełnić podłoża, przygotować podłoża do położenia docieplenia.
- 7.2.3. Okna piwniczne – drewniane, zmurszałe, kwalifikują się do wymiany na nowe, pcv z nawietrzakami
- 7.2.4. Drzwi wejściowe do budynku – istniejące drzwi stalowe, pełne, do zachowania.
- 7.2.5. Odwodnienie dachu – odprowadzenie wód opadowych z dachu płaskiego papowego, odbywa się dwoma rurami spustowymi Ø15, które odprowadzone są do studni chłonnej oddalonej ok. 3,00 m od budynku.

#### 7.2.6. Wnioski i zalecenia

Ściany elewacji podwórzowej budynku są w stanie technicznym zadawalającym, nie obserwuje się spękań, w razie stwierdzenia, że takie są, należy je scalić metodą zszycia.

Elewację należy poddać termomodernizacji. Piwnice budynku powinny być systematycznie przewietrzane, dlatego też tak ważne jest aby zamontować okna z nawietrzakami o dużej wydajności, uchylne i otwierane. Dodatkowo w piwnicach powinny być korytarze przewietrzane na przestrzał. Ściany przyziemia powinny być wyposażone w izolacje przeciwwilgociowe pionowe. Instalacja odwodnienia dachu powinna być szczelna i odprowadzona do studni odprowadzających wody opadowe.

#### 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.....220,00 m<sup>2</sup>
- budynek średniowysoki - wysokość budynku części frontowej.....21,30 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, między kondygnacjami żelbetowe, zejście do piwnicy stopnie ceramiczne – spełniają wymagania ppoż.
- minimalna odporność ścian osłonowych 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 Jedności Narodowej, Kluczborską, Wygodną, Nowowiejską, o podobnej wysokości jak przedmiotowy budynek, pokryte dachami papowymi, z fragmentami dachów ceramicznych
- 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 107 i 111
- droga pożarowa przylega do elewacji frontowej budynku, dogodny dojazd do elewacji podwórzowej zapewniony jest również od strony podwórza
- najbliższy hydrant – 16 m od budynku po przeciwnej stronie ulicy Jedności Narodowej.b

## 9. Wytyczne projektowe:

### 9.1. Podczas prac związanych z remontem elewacji frontowej należy wykonać:

- a) demontaże – opierzeń blacharskich występow, gzymsów, balkonów, tabliczek informacyjnych (do ponownego montażu), anten, skrzynek instalacji przyłączy, osłon pełnych balustrad balkonowych, wtórnych okładzin kamiennych, drzwi stalowych pełnych wejścia głównego, pochwyty na flagi, itp.
- b) skuć osłabione i odspojone tynki
- c) w razie konieczności wykonać wzmocnienia zarysowanych fragmentów ceramicznego muru metodą „zszycia” wg opisu
- d) remont płyt balkonowych, postępując zgodnie z zaleceniami części rysunkowej i opisowej
- e) remont ażurowych balustrad stalowych fragmentów pełnych, fragmenty pełne zamocować na nowo, z użyciem płyt cementowych typ „EURONIT”, malowanych w kolorze podanym w projekcie elewacji budynku
- f) odtworzyć wysunięte względem lica muru elementy obramowań drzwi i witryny usługi parteru
- g) roboty ziemne, remont studzienek i izolacje pionowe ścian piwnic wzdłuż elewacji frontowej
- h) wymienić okna piwnic i poddasza
- i) docieplenie ściany poddasza, wykonanie opasek okiennych okien mniejszych, i ślepego otworu osi nr 5, wg rysunku, z dociepleniem i odtworzeniem profilu gzymsu podokapowego
- j) remont gzymsu podokapowego wraz z nowymi opierzeniami zabezpieczenia z krawędzią dachu
- k) nowe obróbki blacharskie płyt balkonowych, parapetów okiennych, gzymsów ciągłych - z blachy tytan-cynk gr 0.65 mm w kolorze podanym w projekcie kolorystyki
- l) montaż instalacji odwodnienia balkonów – systemowej, z blachy tytan-cynk, wg rysunku projektu, w kolorze jak blachy w projekcie kolorystyki
- ł) wykonać nowe okładziny kamienne stopni wejściowych do usług i podestu wejścia do budynku
- m) osłonę dolnej części rur spustowych odprowadzenia wody z balkonów z użycie styroduru gr 12, osłoniętego 2-warstwami siatki, i otynkowanego tynkiem gładkim, brzegi zabezpieczyć profilami systemowymi, w dolnej części tuż pod blendą wyprowadzić końcówki instalacji odwodnienia
- n) zamontować nowe drzwi wykonane na zamówienie, wg rysunku zestawienia
- o) prace tynkarskie
- p) pomalować elewację budynku wg podziału i kolorystyki podanej w projekcie
- q) wymienić wszystkie kratki wentylacyjne
- r) wymienić skrzynkę przyłącza gazu, na nową, stylizowaną, w kolorze miedzi
- s) wykonać powłoki wierzchnie płyt balkonowych, wierzchów występow obramowań i gzymsu w parterze z użyciem żywicy wieloskładnikowej w kolorze dobranym do elewacji
- t) powłokę zabezpieczenia antygraffiti pasa parteru

### 9.2. Podczas remontu elewacji podwórzowej należy wykonać:

- a) demontaże – obróbek blacharskich, kabli instalacji, anten, instalacji zewnętrznych natynkowych
- b) skuć osłabione i zawilgocone tynki na wszystkich ścianach elewacji podwórzowej

- c) wzmocnienia spękanych fragmentów ceramicznego muru metodą „zszycia”
- d) wyremontować ceramiczny gzyms podrynnowy
- e) roboty ziemne związane z odkryciem murów ław i ścian fundamentowych
- f) piaskowanie ceglanego muru elewacji w dole partii budynku w celu eliminacji osłabionych elementów
- g) warstwy izolacji pionowej ścian fundamentowych, zasypać wykop gruntem przepuszczalnym (piasek, żwir)
- h) przygotować podłoże do montażu izolacji termicznej ze styroduru gr 10 cm, węgarki wewnątrz otworów docieplić styrodurem gr 4 cm, na ścianach szczytowych, sąsiadujących z kamienicami nr 107 i 111 izolację wykonać stosując wełnę mineralną prasowaną
- i) tynki strukturalne, w pasie parteru do wys. 2,00 m użyć siatkę podtynkową w dwóch warstwach
- j) wykonać opierzenia blacharskie - parapetów okiennych, gzymsu podokapowego, z blachy tytan-cynk gr 0.65 mm w kolorze naturalnym
- k) odpływ wody z dachu – sprawdzić drożność odcinka podziemnego, w razie wykrycia nieszczelności wymienić odcinek podziemny instalacji, oczyścić studnię chłonną
- l) zamontować rury spustowe, z blachy tytan-cynk Ø16 cm, z czyszczakami
- ł) pomalować elewację budynku wg podziału i kolorystyki podanej w projekcie
- m) wymienić wszystkie kratki wentylacyjne
- n) wykonać opaskę otokową szer. 40, betonową ze spadkiem w kierunku podwórza
- o) odtworzyć stopnie przy wejściach z elementów żelbetonowych, nadwieszane nad studzienkami
- p) odtworzyć nawierzchnię z kostki betonowej, z użyciem istniejącej i nowej

## 10. Opis rozwiązań technicznych

### 10.1. Remont płyt balkonowych i balustrad

po wykonaniu rusztowań i odkrywek należy wykonać wszystkie prace związane z wykonaniem demontażu, usunięciem starych warstw posadzkowych, odkryciem stalowej konstrukcji balkonów i jej zabezpieczenia.

Na wykonanej powierzchni płyty ceramicznej przewiduje się wykonanie:

- 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. Wykonując wierzch warstwy należy zadbać o wykonanie spadków na zewnątrz płyty w trzech kierunkach
- 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.  
Elementy pełne - zamontować do balustrady płyty cementowe typu „EURONIT”, zwracając szczególną uwagę na sposób montażu (jak najmniej widocznych elementów mocujących, a te wykonane zaślepić)
- wykonać montaż instalacji odwodnienia, rynny okalające płytę, odpływ, podłączone do pionu, piony środkowe nr 2 i 3, odbierają wodę z rynien balkonów dwóch stron – instalacja systemowa z blachy tytan-cynk w kolorze jak w projekcie elewacji

### 10.2. roboty tynkarskie elewacji frontowej

- wykonać naprawę i odtworzenie gzymsów wg istniejących fragmentów, ciągnięte z zaprawy SM 86 Baumit Bayosan lub równoważnych o podobnych właściwościach

- 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 pasa maskującego odpływy rur spustowych, 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.

10.3. obróbki blacharskie i instalacja odwodnienia balkonów – wykonać z blachy tytan-cynk gr. 0.65 mm w kolorze podanym w projekcie kolorystyki elewacji frontowej. Wiązania arkuszy blachy wykonać na rąbek stojący, parapety wykonać z jednego kawałka blachy.  
Obróbki blacharskie i instalacja odwodnienia dachu na elewacji podwórzowej 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,

10.4. malowanie tynków wykonać za pomocą farby czystomineralnej silikatowej w kolorze dobranym z katalogu Caparol 3D PLUS, farbami o kolorach opisanych w projekcie kolorystyki elewacji frontowej i podwórzowej.

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

#### 10.5. Roboty naprawcze ceramicznego muru

zawilgocony i obciążony solami mur zewnętrzny części i przycokołowej elewacji frontowej i podwórzowej - resztki starego tynku należy skuć, odstąpić 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 fragmentu cokołu elewacji frontowej, 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:  $1,1 \text{ kg/dm}^3$

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.

#### 10.6. Docieplenie elewacji podwórzowej i fragmentu ściany poddasza elewacji frontowej

- po skuciu wszystkich tynków podłoże należy wyrównać, 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.

Na elewacjach szczytowych elewacji podwórzowej, do docieplenia zastosować wełnę mineralną prasowaną gr. 15 cm, jako materiał niepalny.

Docieplenie oraz warstwy wierzchnie tynkarskie i malarskie należy wykonać w jednym dobranym systemie. W pasie parteru el. Podwórzowej zastosować siatkę położoną w dwóch warstwach.



- 10.7. izolacja przeciwwilgociowa ścian fundamentowych i piwnicznych - roboty izolacyjne wykonywać odcinkami. Ścianę odkryć, oczyścić, wygładzić, wykonać obrzutkę cementową środkiem typu np. „Atlas”, „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.
- 10.8. Opaskę otokową wzdłuż budynku elewacji podwórzowej, szer. 40 cm, wykonać w postaci wylewki betonowej na podkładzie z kruszywa, ze spadkiem od budynku w kierunku podwórza min. 5%, z zachowaniem dylatacji.

## 11. **Charakterystyka energetyczna budynku**

Właściwości cieplne przegród budowlanych:

- przegrody zewnętrzne – ściany budynku o zróżnicowanej grubości: 64, 51, 38 i 25 cm, ściana zewnętrzna frontowa - ze względu na sąsiedztwo zabytkowych budynków, tylko na fragmencie może być poddana termomodernizacji. Ściany elewacji podwórzowej będą docieplone warstwą styroduru gr. 10 cm, oraz wełny mineralnej
- klatka schodowa – nieogrzewana, doświetlona oknami, które są wymienione na nowe, pcv, z podziałem zabytkowych okien - znacznie to poprawiło izolacyjność cieplną budynku
- piwnice są nieogrzewane, stropy nad piwnicą Kleina, docieplone wg starych technologii – usprawnienie wentylacji piwnic, oraz wykonanie izolacji zewnętrznych przeciwwilgociowych ław fundamentowych, wymiana okien na uchylne z nawietrzakami, pozwoli na stopniowe osuszenie ścian piwnic, co poprawi ich izolacyjność cieplną
- dach z poddaszem ( w części mieszkalnej) – strop nad ostatnią kondygnacją nie jest prawidłowo 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 przeważającej części wymienione na nowe pcv, spełniają 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 stanowią 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 35/3, 35/6, 25/1, AM 13, obręb Plac Grunwaldzki. Niniejszy projekt remontu elewacji frontowej wraz z balkonami i podwórzowej wraz z dociepleniem, 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 107 i 111. Remont elewacji frontowej oraz balkonów od strony chodnika i ulicy (działka nr 25/1), remont i docieplenie elewacji od strony podwórza, wykonanie izolacji pionowych ścian przyziemia (działki nr 35/3, 35/6) 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