

## **OPIS TECHNICZNY**

**do projektu budowlanego remontu elewacji frontowej wraz z balkonami i podwórzowej  
budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Ignacego Daszyńskiego 45 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
10.4. Remont balkonów i balustrad	11
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	13
13.2. Część opisowa	13
13.3. Część rysunkowa	13
14. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu	14
15. Oświadczenie dotyczące nieistotnych zmian w projekcie	14

## 1. Informacje ogólne – dane ewidencyjne

### 1.1. Inwestycja

Remont elewacji frontowej wraz z balkonami oraz elewacji podwórzowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w pierzei budynków przy ul. I. Daszyńskiego 45 we Wrocławiu.

### 1.2. Lokalizacja obiektu

adres: ul. Ignacego Daszyńskiego 45, 50-310 Wrocław.  
adres geodezyjny: działka nr 19/12, AM 9, Obręb – Plac Grunwaldzki.

### 1.3. Inwestor

Wspólnota Mieszkaniowa ul. I. Daszyńskiego 45, Wrocław  
reprezentowana przez Prywatny Zarząd Mieszkaniami Spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (50- 335), ul. Sienkiewicza 8.

### 1.4. Jednostka projektowa

Pracownia Projektowa  
arch. Lidia Legięć  
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/G/WM/716/2015/ML z dnia 11.12.2015 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- 335), przy ul. Sienkiewicza 8
- uzgodnienie ze Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. H. Sienkiewicza 96v we Wrocławiu.

## 3. Sytuacja i lokalizacja

Przedmiotowy budynek objęty opracowaniem powstał na początku ubiegłego wieku, jak większość budynków w rejonie jego posadowienia w kwartale w zabudowie miejskiej. Budynek wpisany jest do wykazu zabytków miasta Wrocławia, poz. 1184, zlokalizowany przy ulicy I. Daszyńskiego 45, w zabudowie pierzejowej obręb Śródmieście. Elewacja frontowa budynku skierowana jest w kierunku północnym z lekkim przechyleniem, tylna od strony podwórza w kierunku południowym, ściany boczne sąsiadują od wschodu, z kamienicą o numerze 47 (narożna kamienica u zbiegu ulic Kardynała Wyszyńskiego i Daszyńskiego) i 43 po stronie zachodniej, pochodzącymi z tego samego okresu co przedmiotowy budynek.

## 4. Cel i zakres opracowania

Celem niniejszego opracowania jest wykonanie projektu remontu elewacji frontowej budynku wraz z balkonami, oraz elewacji podwórzowej z dociepleniem oraz wykonaniem izolacji przeciwwodnej przyziemia. Remontowi należy poddać przede wszystkim balkony wraz z zabezpieczeniem ich konstrukcji stalowej, a także dostosować wysokość balustrad do obowiązujących przepisów, w celu poprawy ich bezpieczeństwa. Ponadto należy wykonać remont wszystkich gzymsów oraz zdobieć obramowań okiennych, wymienić wszystkie opierzenia blacharskie, wymienić instalację odwodnienia balkonów i dachu, zabezpieczyć przeciwwilgociowo

ściany przyziemia, skuć w całości ( za wyjątkiem pasa parteru), wszystkie tynki obu elewacji (frontowej i podwórzowej), zachowując jedynie obramowania batonowe okien powyżej parteru. Obramowania te w części wymagają renowacji i uzupełnienia. Remont elewacji budynku i balkonów, a także wykonanie izolacji przeciwwodnej ścian fundamentowych, powstrzyma dalszą destrukcję i poprawi stan techniczny oraz estetykę budynku.

## 5. Parametry techniczne budynku

- powierzchnia zabudowy.....264,00 m<sup>2</sup>
- kubatura budynku.....8 292 m<sup>3</sup>
- długość budynku .....16,50, 18,20 m
- szerokość budynku.....16,00 m
- wysokość budynku.....ok. 22,00 m
- ilość kondygnacji nadziemnych.....5
- ilość klatek schodowych.....1
- ilość kondygnacji podziemnych.....1
- poziom kalenicy dachu od strony ulicy.....24,00 m

## 6. Opis stanu istniejącego

Jest to budynek w całości mieszkalny, pięciokondygnacyjny, w całości podpiwniczony, z nie użytkowym poddaszem.

Budynek w rzucie poziomym oraz jego elewacje są symetryczne względem osi środkowej, wejście główne zlokalizowane jest również w osi budynku. W rzucie poziomym jest prostokątem, z prostą ścianą frontową oraz wykuszem od strony podwórza.

Pokryty jest dachem wspartym na konstrukcji drewnianej, w części środkowej budynku dach jest płaski, kryty papą, od strony ulicy dach kryty jest dachówką ceramiczną, z kalenicą równoległą do ulicy, osadzone są w nim trzy symetrycznie usytuowane lukarny okienne, również przykryte dachami ceramicznymi, z kalenicami prostopadłymi do kalenicy głównego dachu, z naczółkami.

Dach od strony podwórza jest ceramiczny, na całej długości elewacji z ryzalitem.

Elewacja frontowa posiada osiem osi okien, w środkowych osiach (3,4,5,6) na wysokości I, II, III piętra znajdują się balkony w kształcie prostokąta o wymiarach, dla obu mieszkań na każdym piętrze płyta balkonowa jest jedna, z oddzielającym je parawanem drewnianym po środku, o łukowym kształcie górnej krawędzi.

Balustrady balkonów są stalowe, wykonane z kutek prętów, w kształcie powtarzającego się secesyjnego ornamentu, jednakowo dla każdej balustrady, każda z balustrad posiada podłużne stalowe koryta na donice balkonowe. Wysokości balustrad są zaniżone i wymagają podwyższenia, profile balustrad skorodowane, wymagają renowacji.

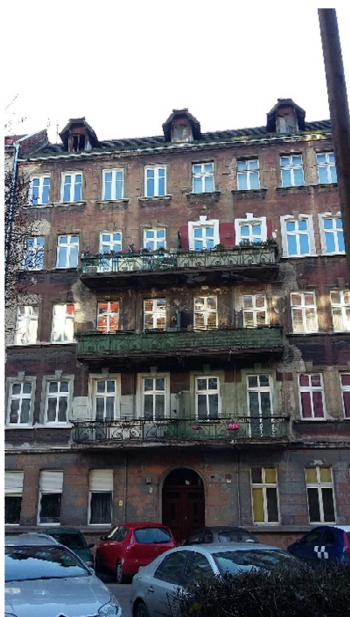
Okna elewacji frontowej są ujednolicone pod względem kształtu i szerokości, różnią się jedynie wysokościami na poszczególnych kondygnacjach, dolne kondygnacje – okna wyższe, na wyższych piętrach okna niższe, drzwi balkonowe w pasach 3 i 6 prowadzą na balkon każdego z mieszkań. Wejście główne do budynku z ulicy I. Daszyńskiego prowadzi poprzez drzwi drewniane, dwuskrzydłowe z łukowym naświetlem, doświetlone szybami zamontowanymi w polach skrzydeł i naświetla drzwi. Piwnice doświetlone są poprzez okienka rozmieszczone w osiach okien wyższych kondygnacji, których poziom nadproży jest poniżej poziomu chodnika, od strony ulicy są wymienione na pcv.

Elewacja frontowa jest prosta w formie, nie posiada żadnych załamań rozczłonkowań, urozmaicają ją jedynie trzy pasy balkonów I, II i III piętra, obramowania otworów okiennych w formie opasek okiennych, wykonanych z zaprawy cementowej, ujednolicone dla każdego okna, oraz pas tynku delikatnie boniowanego w parterze, z wypiętrzonymi górą i dołem pasami gzymsów – pod parapetem okien parteru i na wysokości stropu nad parterem i płyty balkonowej. Elewację pod dachem wieńczy gzyms pod rynnowy. Dodatkowo elewacja frontowa podzielona jest poziomymi pasami wyżłobionymi w tynku o rozstawie ok. 33 cm.

Elewacja tylna jest rozczłonkowana, posiada prostokątny ryzalit na całej wysokości budynku, zwieńczony ceramicznym dachem.

Grubości ścian w budynku są zróżnicowane:

- ściany nośne zewnętrzne budynku – cegła pełna o grubości (piwnice - 64 cm, parter – 51 cm, I, II, III, IV piętro 38 cm
- płyty balkonowe są bardzo mocno zniszczone, widoczne są odkryte, skorodowane profile stalowe, całość zabezpieczona siatką przed odpadaniem elementów betonowych
- tynki zewnętrzne – cementowo-wapienne, w kolorze brudnego różu
- elementy ozdobne w formie opasek okiennych – sztuczny kamień na bazie betonu, drobnego kruszywa,
- stolarka okienna – zróżnicowana, część okien drewnianych, skrzynkowych, z zachowanym oryginalnym kształtem, część wymieniona na pcv. w kolorze białym, okna w parterze pcv nie odpowiadają podziałowi okien sąsiednich
- drzwi wejściowe z ulicy – nie zachowały się oryginalne, wykonano nowe drewniane, w kształcie zbliżonym prawdopodobnie do oryginału, z półkolistym naświetlem,
- drzwi wejściowe od podwórza, stalowe, dwuskrzydłowe, pełne, z zaniżoną wysokością,
- odprowadzenie wód opadowych – rynny i rura spustowa na elewacji frontowej z odprowadzeniem do kanalizacji ogólnospławnej miejskiej – odprowadza wodę z połaci dachu ceramicznego i lukarn, woda z balkonów odprowadzana jest bezpośrednio na chodnik, od podwórza jedna rura spustowa zlokalizowana przy ryzalicie w pionie między klatką schodową a pasem okien usytuowanych w osi nr 3,
- obróbki blacharskie – wykończenie parapetów, gzymsów, – blacha stalowa ocynkowana
- dach ceramiczny i lukarny w dachu widoczne z ulicy - nie są przedmiotem niniejszego opracowania, jednakże powinny być objęte remontem ze względu na wzajemne powiązania.



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

Ocenę techniczną sporządzono dla potrzeb niniejszego opracowania.

Budynek ogólnie jest w stanie technicznym zadawalającym.

### 7.1. **Elewacja frontowa**

Ściany tynkowane, stopień zużycia i zabrudzenia elewacji znaczny – odpowiada okresowi eksploatacji, w ścianach przyziemia obserwuje się zawilgocenia muru, oraz spękania w obrębie rury spustowej sąsiedniego budynku nr 47 po lewej stronie budynku, oraz po prawej stronie na całej wysokości rury spustowej. Tynk w części tuż nad chodnikiem jest obtłuczony w wyniku prowadzonych wcześniej prac związanych z wymianą okienek piwnicznych i studzienek. Tynki w pasie parteru posiadają ubytki w rejonie nadproża okiennego osi nr 7. Powyżej parteru tynki są bardzo słabe, posiadają duże ubytki, przemalowania i drobne spękania w ceramicznym nadprożu okna III piętra osi nr 1.

#### 7.1.1. **Gzymsy**

- w pasie pod parapetowym okien parteru i na wysokości stropu nad parterem należy sprawdzić mocowanie gzymsów, betonowych, nad parterem prefabrykowanych.

Gzyms pod rynnowy po dachem – do skucia i wykonania jako nowy, na całej długości.

#### 7.1.2. **Tynki**

- tynki w pasie pod gzymsiem pod parapetowym okien parteru – zawilgocone, posiadają liczne ubytki i wtórne uzupełnienia, spękanie w okolicy gzymsu pod parapetowego pomiędzy oknami osi nr 1-2, oraz 8 – pas do skucia, wzmocnienia muru w partii spękań. W celu wykonania prac należy odkryć ścianę fundamentową do wysokości ław, wykonać izolację wodoszczelną.

- tynki w pasie parteru, tynki pomiędzy gzymsiem pod parapetami okien i nad oknami – tynki z niewielkimi ubytkami, wykonane pieczołowicie z drobnymi uskokami wokół okien oraz

obramowania otworu drzwiowego - tynk do remontu, uzupełnienia, wzmocnienia przyczepności, wyostrzenia konturów pasów boniowania,  
- tynki ponad parterem do wysokości gzymsu pod dachem – obramowania okienne w stanie zadawalającym, należy pozostawić je, poddać renowacji, pozostałe tynki do skucia w całości i wykonania na nowo.

7.1.3. Studzienki okien piwnicznych – zaśmiecone, zawilgocone, należy je oczyścić i poddać remontowi, wykonać udrożnienie odprowadzenia wody wykonując spadki w kierunku ulicy.

7.1.4. Balkony – płyty balkonowe są w bardzo złym stanie technicznym, widoczne są wszystkie stalowe belki konstrukcji wsporczej, są skorodowane, balony kwalifikują się do generalnego remontu, wg zaleceń projektanta branży konstrukcyjnej.

Balustrady balkonowe mają zaniżone, nienormatywne wysokości, należy je zdemontować w celu wykonania renowacji, podwyższenia, poprzez dospawanie od dołu słupków i elementów stalowych. Płyty betonowe do skucia, pozostawiając elementy stalowe konstrukcji wsporczej. Wówczas należy wezwać projektanta branży konstrukcyjnej w celu wykonania oględzin i podjęcia decyzji o konieczności wymiany, bądź zabezpieczenia konstrukcji balkonów. Wykonać nowe płyty balkonowe wg. projektu architektury i konstrukcji, wykonać nowe warstwy wykończenia zewnętrznego płyt balkonowych z osadzeniem nowej instalacji odwodnienia i wykonaniem spadków w kierunku jej odpływu.



spody balkonów widziane z poziomu chodnika

7.1.2. Okna piwniczne – w elewacji frontowej wymienione są w całości na pcv. Nadproża ceramiczne odkryte, wymagają naprawy oraz wzmocnienia.





Studzienka i okno piwniczne – oś 7

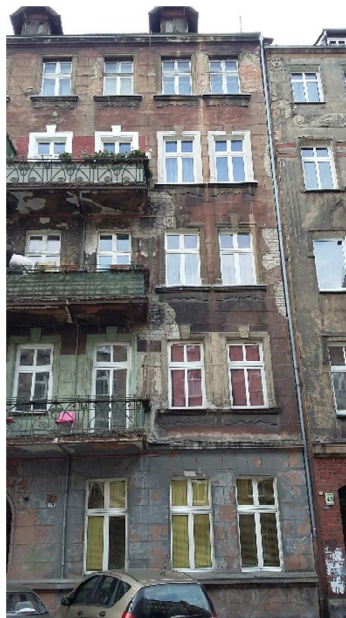


Studzienka – oś 3

- 7.1.3. Okna mieszkań – w dużej części wymienione na pcv w sposób chaotyczny – okna w parterze, w osiach 1, 2, 3 – mają nieprawidłowy podział, należy dokleić szprosy pionowe, imitujące słupki. Okna drewniane z zachowanym podziałem poddać renowacji i malowaniu w kolorze białym.



Okna mieszkań



drzwi wejściowe do budynku

- 7.1.4. Drzwi i schody wejścia głównego – są to drzwi nowe, drewniane, dwuskrzydłowe,, z łukowym naświetlem, wykonane na zamówienie. Naświetle i skrzydła drzwiowe są przeszklone. Drzwi wymagają jedynie bieżącej konserwacji. Schody obłożone płytkami ceramicznymi, okres wykonania wraz z wymianą drzwi, poza zakresem opracowania.

### 7.2. Wnioski i zalecenia

Ściana budynku elewacji frontowej jest w stanie technicznym zadawalającym, pilnego remontu wymagają płyty balkonowe, oraz balustrady, które mają nienormatywne wysokości, opierzenia blacharskie gzymsu pod rynnowego, udroźnienia wymagają także odpływy z rur spustowych, ponieważ właśnie w okolicach ich usytuowania obserwuje się spękania murów, ze względu na występujące tam zawilgocenia i wypłukiwanie podłoża.

Tynki elewacji również wymagają remontu, opaski okienne sprawdzenia i renowacji, gzymsy dolnych partii budynku – do remontu, górnej – do wymiany.

Można wykonać prace objęte zakresem opracowania. Prace te zabezpieczą budynek przed dalszą destrukcją elementów konstrukcyjnych balkonów, oraz poprawią estetykę budynku.

Dach ceramiczny od strony ulicy, który jest w bardzo złym stanie technicznym, będzie wyremontowany na podstawie odrębnego zamówienia.

### 7.3. Elewacja tylna

Ściany tynkowane, stopień zużycia i zabrudzenia elewacji znaczny, elewacja posiada duże ubytki tynku (pow. 50%), widoczne są duże powierzchnie odkrytych murów ceglanych, liczne spękania, szczególnie ceglanych nadproży w pionie okien osi nr 3, w przyziemiu widoczne są ślady zawilgoceń, szczególnie jest to widoczne na nowych tynkach, wykonanych przez lokatora mieszkania na parterze.



widok elewacji tylnej i bocznej, z fragmentem tynku wykonanego przez lokatora mieszkania na parterze.

7.3.1. Tynki - tynki są w bardzo złym stanie technicznym, niemalże w całości kwalifikują się do wymiany, przyjmuje się do skucia 100% tynków.

7.3.2. Studzienki piwniczne do remontu,

7.3.3. Okna – klatki schodowej – wymienione są na nowe pcv, poza zakresem opracowania.

7.3.4. Okna mieszkań - częściowo wymienione na pcv – poza zakresem opracowania, parapety po wykonaniu termomodernizacji – do wymiany na blaszane z blachy tytan – cynk.

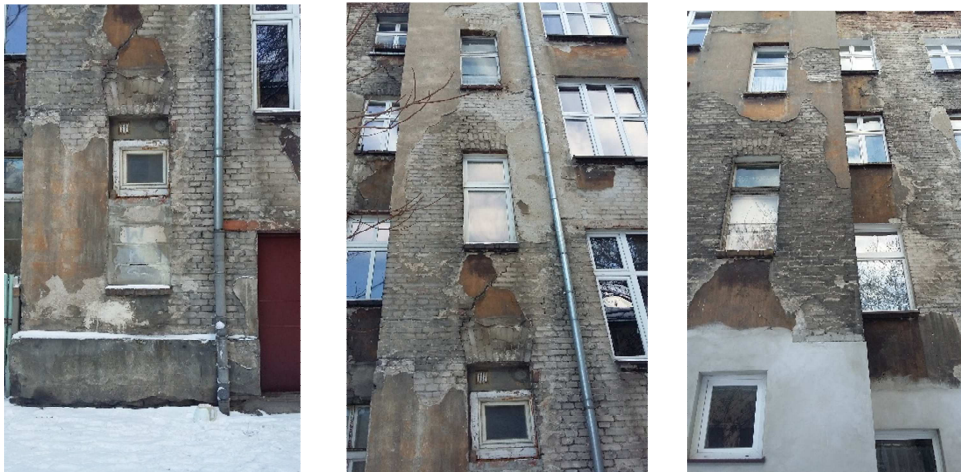
7.3.5. Drzwi wejściowe do budynku – blaszane, poza zakresem opracowania.

7.3.6. Gzyms pod rynnowy – w bardzo złym stanie technicznym, posiada ubytki, do skucia i odtworzenia na warstwie docieplenia elewacji.



#### 7.4. Elewacja podwórzowa boczna

Ściana szczytowa w sąsiedztwie budynku narożnego z numerem 47 jest w całości otynkowana, parter w sąsiedztwie parterowej przybudówki budynku 47 ściana jest wąska, stanowi pas ok. 1,00 z dostawioną skrzynką elektryczną posadowioną na terenie. Ściana jest w dobrym stanie technicznym.



Widoczne spękania muru i ubytki tynku w obrębie ryzalitu elewacji podwórzowej.

#### 7.5. Wnioski i zalecenia

Konstrukcja budynku jest w stanie technicznym średnio zadawalającym, spękanie nadproża okienne w części ryzalitu wymagają wzmocnienia, poprzez montaż spinających mur klamr stalowych. Spękania te występują w pionie okien usytuowanych tuż przy rurze spustowej instalacji odwodnienia dachu, dlatego też prawdopodobnie nieszczelną instalację należy odkopać, sprawdzić jej stan techniczny oraz wymienić przewód na odcinku do pierwszej studzienki.

Stopień zużycia odpowiada okresowi eksploatacji. Można wykonać prace objęte zakresem opracowania. Prace te zabezpieczą budynek przed dalszą destrukcją, wpływami atmosferycznymi, oraz poprawią estetykę budynku.

Zaleca się wyremontować również dach ceramiczny od strony podwórza, który jest w złym stanie technicznym – poza zakresem niniejszego opracowania.

#### 8. Zagadnienia ochrony pożarowej budynku

Budynek jest zaliczany do kategorii ZL IV - niski, klasy odporności pożarowej „C”.

Minimalna odporność zewnętrznych ścian osłonowych EI 30.

Budynek spełnia wymagania odporności ogniowej.

Przyjęte rozwiązania spełniają wymagania przepisów ochrony p.poż. Planowana inwestycja nie będzie miała wpływu na zmianę warunków pożarowych budynku.

#### 9. Wytyczne projektowe:

##### 9.1. Remont elewacji frontowej

- wykonać demontaże – balustrad balkonowych i przegród między balkonowych, z wykonaniem zabezpieczenia drzwi przed wypadnięciem, parapetów i operzeń blacharskich, instalacji odwodnienia (rynien i rur spustowych), tabliczek informacyjnych (do ponownego montażu lub wymiany), anten, pochwyty na flagi, itp.

Balustrady balkonowe przekazać do renowacji, oraz podwyższenia do normatywnej wysokości, przegrody balkonowe ( 2 szt. ) należy odrestaurować, dorobić wg wzorca przegrodę III piętra.

- b) wykonać rozbiórkę płyt balkonowych z pozostawieniem wsporczej konstrukcji stalowej, wezwać projektanta branży konstrukcyjnej w celu dokonania oględzin i podjęcia decyzji o pozostawieniu bądź wymianie konstrukcji balkonów,
- c) tynki parteru - sprawdzić i uzupełnić fragmenty tynków w pasie parteru między gzymsami: pod parapetowym okien parteru i na wys. gzymsu nad parterem, łukowe, ciągnięte w tynku nadproże drzwiowe odrestaurować, podobnie tynki tuż przy ościeżach okiennych,
- d) wykonać roboty ziemne związane z odkryciem murów ścian fundamentowych, skuć tynki, oczyścić mury, wzmocnić nadproża ceramiczne okienek piwnicznych, oczyścić i wyremontować studzienki piwniczne, z wykonaniem spadków i odwodnienia tychże studzienek w kierunku terenu,
- e) tynk powyżej parteru - skuć na całej powierzchni elewacji powyżej (za wyjątkiem opasek okiennych i drzwi balkonowych), oraz w pasie nad oknami piwnic i wykonać nowe tynki,
- f) skuć gzyms pod rynnowy, wykonać nowy wg. odlewu wykonanego na podstawie zachowanego kształtu,
- g) wykonać prace renowacyjne gzymsów betonowych dolnych partii elewacji frontowej, oraz opasek betonowych wokół okiennych,
- h) wykonać nowe płyty balkonowe wg projektu konstrukcji, z zachowaniem spadków w kierunku kratak ściekowych instalacji odwodnienia,
- i) wykonać nowe gzymsy wokół płyt balkonowych, wg wzoru gzymsu zachowanego nad parterem,
- j) zamontować odrestaurowane i podwyższone do 110 cm balustrady balkonów,
- k) wykonać wierzchnie warstwy wykończenia płyt balkonowych poprzez położenie warstw żywiczych, pierwsza jako warstwa podkładowa i dwie warstwy do krycia wierzchniego – mrozoodporne,
- l) osadzić parapety, nowe rynny i rurę spustową,, oraz wykonać nowe obróbki blacharskie z blachy tytan-cynk gr. 0,7 mm, w kolorach podanych w kolorystyce budynku,
- ł) wykonać renowację i malowanie istniejących okien drewnianych w kolorze białym
- m) drzwi wejścia głównego pomalować w kolorze wg projektu kolorystyki elewacji
- n) stopnie schodowe do pozostawienia,
- o) kielichy instalacji kanalizacji deszczowej - żeliwne do oczyszczenia i konserwacji, instalacja odpływu do sprawdzenia drożności i oczyszczenia do pierwszej studzienki instalacji deszczowej
- p) pomalować elewację budynku wg podziału i kolorystyki podanej w projekcie,
- r) wykonać powłokę antygraffiti na pasie od poziomu chodnika do wysokości nadproży okien parteru.

#### 9.2. Remont elewacji podwórzowej

- a) wykonać konieczne demontaże – operzeń blacharskich, instalacji odwodnienia (rynnien i rur spustowych), anten, pochwyków na flagi, itp.
- b) wykonać roboty ziemne związane z odkryciem murów ścian fundamentowych, skuć tynki, oczyścić mury, wzmocnić nadproża ceramiczne okienek piwnicznych, oczyścić i wyremontować studzienki piwniczne, z wykonaniem spadków i odwodnienia studzienek w kierunku terenu,
- c) skuć tynki w całości, wykonać wzmocnienia spękanych ścian, przygotować podłoża pod docieplenie ścian, zamontować docieplenie i wykonać nowe tynki strukturalne,
- d) odtworzyć gzyms pod rynnowy,
- e) wykonać nowy tynk renowacyjny w pasie piwnic i części przy cokołowej,
- f) osadzić parapety, nowe rynny i rurę spustową,, oraz wykonać nowe obróbki blacharskie z blachy tytan-cynk gr. 0,7 mm, w kolorach podanych w kolorystyce budynku,
- g) wykonać renowację i malowanie istniejących okien drewnianych w kolorze białym
- h) kielichy instalacji kanalizacji deszczowej - żeliwne do oczyszczenia i konserwacji, instalacja odpływu do sprawdzenia drożności i oczyszczenia do pierwszej studzienki instalacji deszczowej

### 10. Opis rozwiązań technicznych

#### 10.1. Remont elewacji frontowej

- a) tynki – na ścianie elewacji powyżej gzymsu nad parterem (z wyłączeniem opasek okiennych i drzwi balkonowych), oraz pod gzymsem okien parteru - wykonać w systemie tzw.

- tynków ciepłych. Mur ceglany należy przygotować do wybranego systemu, posiadającego atesty i certyfikaty, poprzez zagruntowanie ściany substancją odpowiednią w wybranym systemie, następnie położyć zaprawę tynkarską izolującą cieplnie o grubości 3 cm, i tynk szlachetny, wykonując zagłębienia pasów poziomych, w rozstawie jak na rysunku, żłobienia szer. 1,5 cm, głębokość 1,0 cm,
- b) izolacja przeciwwilgociowa ścian przyziemia
- wykonać iniekcję muru ściany fundamentowej ceramicznej na całej jej długości,
  - ścianę zagruntować w technologii tynków ciepłych, położyć zaprawę tynkarską izolującą cieplnie 8 cm,
  - zagruntować powierzchnię zewnętrzną ściany emulsją asfaltowo-kauczukową,
  - położyć folię kubelkową,
  - zamontować okładzinę cokołu z kamienia naturalnego, w sposób pokazany na rysunku szczegółowym projektu remontu elewacji,
  - całość zasypać piaskiem i ułożyć geowłókninę pod posadzkę kamienną,
  - ułożyć opaskę z kostki granitowej wym. 10/10/10 cm na szerokość 30 cm,
- c) tynki parteru – zachować istniejące, ściany oczyścić, wyrównać ich powierzchnię, wyostrzyć kontury zdobień, wykonać uzupełnienia, w tym celu konieczne jest zagruntowanie odkrytego muru emulsją zmniejszającą jego chłonność i poprawiającą przyczepność nowo nakładanej warstwy w tym samym systemie użytym do renowacji tynku,
- d) gzymsy dolnych partii elewacji do renowacji i uzupełnienia - ciągnięte z zaprawy wg dobrego systemu, a także nowe fragmenty gzymsów wg istniejących fragmentów pobranych wzorów z elewacji.
- e) malowanie wykonać za pomocą farby czystomineralnej silikatowej w kolorach dobranych w projekcie kolorystyki elewacji, uzgodnionej z MKZ.

**Uwaga:** przy doborze kolorystyki w dobranym systemie numerację kolorów należy uzgodnić z projektantem.

- f) powłoka antygraffiti – na pasie od poziomu chodnika do wysokości nadproży okien parteru.
- g) obróbki blacharskie wykonać z blachy tytan-cynk, gr 0,7 mm.  
Blachę mocować kołkami rozporowymi co 20cm, pod obróbki należy zastosować podkłady z papy termozgrzewalnej.
- h) okna drewniane poddać renowacji i malowaniu w kolorze białym
- i) drzwi drewniane z naświetlem wejścia głównego – poddać bieżącej konserwacji,
- j) kielichy żeliwne instalacji deszczowej do oczyszczenia i konserwacji

#### 10.2. Remont płyt balkonowych i betonowych balustrad

Przystępując do remontu konstrukcji balkonów należy postępować ściśle wg zaleceń projektanta branży konstrukcyjnej, po wykonaniu rusztowań i odkrywek należy zgłosić ten fakt projektantowi w celu dokonania szczegółowych oględzin.

Dodatkowo należy sprawdzić wszystkie elementy wyposażenia balkonów takie jak balustrady, i przegrody między balkonowe, w celu wyselekcjonowania elementów do demontażu ich naprawy lub wymiany,

Po wykonaniu wszystkich prac związanych z usunięciem starych warstw posadzkowych na wykonanej powierzchni płyty żelbetowej przewiduje się wykonanie:

- izolacji szlamowej
- 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, wykonanego jako osłona listwy gipsowej profilowanej, po całym obwodzie płyty balkonowej
- tynków dna płyty balkonowej oraz gzymsu wieńczącego konstrukcję płyty balkonu w tonacji

kolorystycznej elewacji budynku

- podwyższenie istniejącej balustrady poprzez dospawanie w części dolnej słupków stalowych i poziomych prętów, w celu zabezpieczenia przed wypadnięciem. Elementy stalowe balustrady i elementy ozdobne oczyścić ze starych warstw farby olejnej, zabezpieczyć antykorozyjnie i przeciwpożarowo poprzez malowanie farbą antykorozyjną do metalu, do malowania zewnętrznego, w kolorze szarym grafitowym RAL 7024.

### 10.3. Remont elewacji podwórzowej – przód i bok

- a) tyniki - po skuciu wszystkich tynków elewacji południowej, podłoże należy wyrównać, przygotować do montażu docieplenia. Docieplenie wykonać stosując systemy dociepleń fasadowych renomowanych firm, które posiadają certyfikaty ITB, zastosowany styropian powinien mieć współczynnik przenikania ciepłego w granicach EPS – 0,033/031 W/mk. Zastosować styropian gr min. 15 cm. Montaż styropianu na kołki + klej. W przypadku zakupu styropianu bez frezu, należy docieplenie wykonać z 2 warstw styropianu po 7,5 cm, układanego mijankowo. Montaż 1 warstwy styropianu wymaga zakupu styropianu z frezem. Docieplenie oraz warstwy wierzchnie tynkarskie i malarskie należy wykonać w jednym dobranym systemie.
- b) izolacja przeciwwilgociowa ścian fundamentowych –
  - wykonać roboty ziemne związane z odkryciem murów ścian fundamentowych, skuć tynki, oczyścić mury, wzmocnić nadproża ceramiczne okienek piwnicznych, oczyścić i wyremontować studzienki piwniczne, z wykonaniem spadków i odwodnienia studzienek w kierunku terenu,
  - wykonać iniekcję poziomą muru na całej jego długości
  - położyć tynk renowacyjny
  - zamontować styrodur 8 cm na wysokości od ław fundamentowych do wys. 30 cm ponad poziom terenu.
  - ułożyć folię kubełkową do wysokości 30 cm ponad poziom terenu
  - wykonać zabezpieczenie izolacji poprzez montaż okładziny kamiennej
  - całość zasypać żwirem, piaskiem, ułożyć geowłókninę pod podsypkę zwirową
  - ułożyć opaskę zwirową na szerokość 50 cm, z wykonaniem obrzeży betonowych,
- b) obróbki blacharskie wykonać z blachy tytan-cynk, gr 0,7 mm, blachę mocować kołkami rozporowymi co 20cm, pod obróbki należy zastosować podkłady ze sklejki drewnianej,
- c) okna drewniane poddać renowacji i malowaniu w kolorze białym
- d) drzwi stalowe pełne – poddać bieżącej konserwacji,
- e) malowanie wykonać za pomocą farby silikatowej wg podanego kolorów podanego na projekcie kolorystyki elewacji,

**Uwaga:** przy doborze kolorystyki w dobranym systemie numerację kolorów należy uzgodnić z projektantem.

## **11. Charakterystyka energetyczna budynku**

Właściwości cieplne przegród budowlanych:

- przegrody zewnętrzne – ściany budynku o zróżnicowanej grubości, ściana zewnętrzna frontowa - ze względu na jej zabytkowy charakter, ściana nie może być poddana termomodernizacji – zalecenie Miejskiego Konserwatora Zabytków - po położeniu tynków ciepłych o gr. 3 cm, izolacyjność cieplna przegrody poprawi się nieznacznie, elewacja tylna – po położeniu tynków ciepłych o grubości 8 cm, izolacyjność cieplna ścian budynku znacznie poprawi się, klatka schodowa - wewnątrz nieogrzewane, okna pcv z szybami zespolonymi – wykonanie izolacji termicznej izolacyjność cieplna ścian budynku znacznie poprawi się,



- piwnice są nieogrzewane, stropy nad piwnicą docieplone wg starych technologii – wykonanie iniekcji ścian, osuszenie ich i remont instalacji odwodnienia, a także wykonanie tynków ciepłych gr. 8 cm na ścianach fundamentowych - poprawi izolacyjność cieplną piwnic,
- dach z nieużytkowym poddaszem, strop nad ostatnią kondygnacją docieplony jest wg. starych metod i nie spełnia wymogom izolacyjności cieplnej przegród – poza zakresem opracowania,
- technika instalacyjna grzewcza – częściowo zmodernizowana przez poszczególnych mieszkańców – nie odpowiada wymaganiom izolacyjności cieplnej,
- powierzchnia okien wymienionych na nowe przez poszczególnych mieszkańców spełnia wymagania określone w pkt 2.1. załącznika nr 2 do rozporządzenia, izolacyjność termiczna. Okna stare, skrzynkowe, drewniane - nie spełniają wymogom izolacyjności cieplnej przegród – poza zakresem opracowania.

## 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

Niniejszy projekt remontu elewacji i balkonów budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w myśl postanowień art. 34 ust.5 ustawy Prawo Budowlane, nie oddziałuje negatywnie na inne przyległe objekty, których funkcja jest taka sama jak przedmiotowy budynek.

Zamierzenie budowlane ma na celu poprawę stanu technicznego obiektu, który sąsiaduje z przyległymi kamienicami o numerach 43 i 47, o tej samej funkcji co budynek objęty opracowaniem. Remont elewacji budynku i instalacji odwodnienia wstrzyma jego dalszą destrukcję, co jest korzystnie dla budynków sąsiednich, podniesie jego walory estetyczne tej zabytkowej budowli, 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