

1.PROJEKT ARCHITEKTONICZNO- BUDOWLANY

STRONA TYTUŁOWA

Nazwa zamierzenia budowlanego:

REMONT ELEWACJI FRONTOWYCH Z DOCIEPLENIEM ELEWACJI TYLNYCH

Adres obiektu budowlanego

ul. Otwarta 15 , Wrocław

Kategoria obiektu budowlanego

XIII

Nazwa jednostki ewidencyjnej:

Wrocław

Nazwa i numer ewidencyjnego

Plac Grunwaldzki

Numery działek ewidencyjnych:

33/1 , 33/7

Identyfikator działki

026401_1.0005.AR_23.33/1

026401_1.0005.AR_23.33/7

Inwestor:

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

PRZY ul. Otwartej 15 we Wrocławiu

Autor opracowania:

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

podpis

specjalność: architektoniczna

numer posiadanych uprawnień budowlanych

33/08/DOIA

zakres opracowania: branża architektoniczna, projektant

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

podpis

specjalność: architektoniczna

numer posiadanych uprawnień budowlanych

52/DSOKK/2011

zakres opracowania: branża architektoniczna, sprawdzający

data opracowania: 26.12.2022

SPIS TREŚCI

1. OPIS TECHNICZNY

A) Część opisowa

str. 3-10

| | |
|---|----|
| 1. DANE EWIDENCYJNE:..... | 3 |
| 2. INWESTOR:..... | 3 |
| 3. DANE TECHNICZNE..... | 3 |
| 4. FORMA I OPIS BUDYNKU..... | 4 |
| 5. OCENA STANU TECHNICZNEGO..... | 5 |
| 6. PROJEKTOWANY ZAKRES RÓBÓT..... | 6 |
| 7. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA..... | 10 |
| 8. OCHRONA POŻAROWA..... | 10 |
| 9. ZAKRES DOPUSZCZALNYCH ZMIAN W PROJEKCIE..... | 10 |

B) Część rysunkowa

| | | |
|--------------------------------|-------|---------|
| 1. Plan sytuacyjny | 1:500 | str. 11 |
| 2. Elewacja frontowa wejściowa | 1:100 | str. 12 |
| 3. Elewacja frontowa boczna | 1:100 | str. 13 |
| 4. Elewacja tylne | 1:100 | str. 14 |

C) Część formalno-prawna

Oświadczenie

Str. 15

Zaświadczenia i uprawnienia

Str. 16-17

OPIS TECHNICZNY

1. DANE EWIDENCYJNE:

1.1. Faza opracowania.

Projekt remontu elewacji budynku w branży architektonicznej.

1.2. Adres budynku.

Wrocław, ul. Otwarta 15

1.3. Lokalizacja budynku.

2. Budynek mieszkalny zlokalizowany działce nr 33/1 , 33/7 , A.M. 23, obręb Plac Grunwaldzki.

2.1. Rodzaj zabudowy.

Budynek w zabudowie zwartej, śródmiejskiej.

2.2. Jednostka projektowa.

„Szumski” 58-100 Świdnica, ul. Wałbrzyska 10

1.6 Stan prawny władania.

Budynek stanowi współwłasność Gminy Wrocław i pozostałych współwłaścicieli.

1.7 Podstawa opracowania.

1. Zlecenie zamawiającego.
2. Przegląd budynku i pomiary inwentaryzacyjne.
3. Dokumentacja fotograficzna.
4. Przepisy:

-Dz.U. nr 120 poz. 133 – W sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

-Dz.U. nr 75 poz. 690 – Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. INWESTOR:

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Otwartej 15 we Wrocławiu

3. DANE TECHNICZNE.

3.1 Linia zabudowy: elewacje frontowe: 21,50 m +1,60 m+19,60m

elewacje tylne: 3,50m+5,60m

Wysokość budynku: elewacje frontowe: 17,10 m

elewacje tylne: 17,10 m.

3.2 Funkcja budynku: mieszkalna.

4. FORMA I OPIS BUDYNKU

Budynek przy ul. Otwartej 15 we Wrocławiu położony w zabudowie zwartej o funkcji mieszkalnej. Budynek czterokondygnacyjny z poddaszem częściowo użytkowym, podpiwniczony. Konstrukcja budynku tradycyjna. Ściany z cegły na zaprawie wapiennej i cementowo-wapiennej. Stropy nad piwnicami ceramiczne, a w części mieszkalnej i na strychu drewniane, belkowe ze ślepym pułapem. Dach stromy dwuspadowy kryty dachówką karpiówką w kolorze ceglastym.

Budynek zabytkowy – wykaz zabytków miasta Wrocławia.

Elewacje frontowe w całości tynkowane, z dekoracją wykonaną metodami tynkarskimi i sztukatorskimi profili ciągnionych oraz odlewów gipsowych, całość malowana.

Tynki elewacyjne na poziomie II, III i IV kondygnacji gładzone, proste. Pozostałe powierzchnie tynków boniowane – przyziemie, poza cokołem.

Elementy rzeźbionej dekoracji sztukatorskiej znajdują się na tle tynków gładkich II, III i IV kondygnacji. Powtarzalne motywy dekoracyjne wykonano w technice odlewów gipsowych pojedynczo (konsole) lub zestawianych w plakiety fartuchów podokiennych, fryzów itp.

Ponadto na elewacjach frontowych dekoracja sztukatorska i rzeźbiarska w technice narzutu tynkarskiego, rzeźbionego, profilowanego. Detale o formach historyzujących w postaci stylizowanych ornamentów roślinnych, motywów okuciowych, wstęg, wsporników i w formie maszkaronów oraz płycin pod i nadokiennych.

Okna i drzwi rozmieszczone regularnie.

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

Stolarka okienna najstarszych egzemplarzy występuje tylko miejscowo na ścianie elewacji tylnej, brak zachowania jej historycznego charakteru. Zewnętrzne parapety okien fasady wyłożone blachą a w elewacji tylnej znajdują się parapety z cegły i z blachy.

STAN ZACHOWANIA

Elewacja zachowana w bardzo złym stanie. Tynki w licznych miejscach spękane, odspojone, znaczne ubytki tynków, powierzchnia nierównomiernie zabrudzona, zwłaszcza w

górných partiach wyplukana, pozbawiona części ochronnych. Widoczne są liczne miejsca rozwarstwiania spękanego tynku tworzące puste kieszenie w części wypełnione zdegradowanym tynkiem. Cegły i zaprawa łącząca na odsłoniętych fragmentach muru spękane, osłabione fragmenty wykruszają się.

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

Odlewy cementowe głęboko spękane, ubytki odlewów, powierzchnia w znacznym stopniu wyplukana.

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

5. OCENA STANU TECHNICZNEGO.

Budynek o konstrukcji stabilnej. Stan techniczny budynku pozwala na wykonanie remontu zalecanych elementów.

W czasie przeglądu i pomiarów inwentaryzacyjnych stwierdzono:

1.) Ściany zewnętrzne. Elewacje. Tynki, detale architektoniczne.

Elewacje frontowe.

Konstrukcja ścian z cegły pełnej na zaprawie wapiennej i cementowo - wapiennej w dostatecznym stanie technicznym. Ubytki cegły i spoinowania muru z cegły pełnej oraz spoinowania nadproży. Znaczne ubytki tynków. Cegły i spoiny muru miejscowo znacznie zawilgocone.

Uszkodzenia murów, tynków i detali.

Ogólnie stan techniczny tynków i detali ocenia się jako zły, a murów jako średni.

Gzysms okapowy ceglany wspornikowy, z cegły dziurawki ułożonej na rolkę z konstrukcją stalową z płaskownika. Ubytki tynków, miejscami znaczne. Ubytki zaprawy pomiędzy cegłami gzysmsu, ubytki spoinowania muru gzysmsu i korozja stalowych elementów gzysmsu z płaskownika – głównie w miejscach z ubytkami tynków na gzysmsach.

Podokienniki elewacji frontowej z blachy stalowej ocynkowanej pocięte, ze śladami korozji, ze znacznymi ubytkami. Ich stan techniczny ocenia się jako zły.

Balkony ceramiczne na belkach stalowych. Belki konstrukcji płyty balkonów i stalowe podpory ze śladami korozji, ubytki tynków na spodzie płyt balkonów. Ubytki tynków na murowanych słupach balustrad, ślady korozji stalowych przęseł balustrad. Stan techniczny balkonów – zły.

Elewacje tylne.

Konstrukcja ścian z cegły pełnej na zaprawie wapiennej i cementowo – wapiennej, ogólnie w średnim stanie technicznym. Mury elewacji tylnej praktycznie pozbawione tynków, ubytki cegieł i znaczne ich zawilgocenie, ubytki i zawilgocenia spoin oraz uszkodzone ceglane nadproża otworów okiennych, polegające na ubytkach cegieł nadproży, ubytkach spoinowania i zaprawy nadproży. Ceglane podokienniki z licznymi ubytkami, utłuczeniami. W wielu oknach brak podokienników, a w części dokonano wymiany na parapety z blachy stalowej powlekanej i ocynkowanej.

Ogólnie stan techniczny tynków i podokienników elewacji tylnej ocenia się jako zły a stan techniczny murów jako średni.

2.)Stolarka okienna i drzwiowa.

W otworach okiennych zarówno elewacji frontowej, jak i tylnej, brak zachowanej oryginalnej stolarki okiennej - drewnianej skrzynkowej.

Okna elewacji wymienione na okna z profili PCV o zróżnicowanej staranności odtworzenia jej historycznego podziału i formy.

Brama wejściowa do budynku drewniana, płycinowa w średnim stanie technicznym. Pozostałe drzwi przyziemia stalowe w stanie technicznym średnim.

6. PROJEKTOWANY ZAKRES RÓBÓT.

Projekt swym zakresem obejmuje remont lub wymianę uszkodzonych elementów budynku.

6.1 Stolarka okienna i drzwiowa.

Wykuć wszystkie istniejące okna piwniczne – w większości zły stan techniczny i duża różnorodność. Zamontować nowe okna z profili PCV, z automatycznymi nawiewnikami powietrza, kolor biały, szklone szkłem zespolonym o $U=1,1W/(m^2K)$.

Brama wejściowa do budynku drewniana płycinowa w średnim stanie technicznym.

Naprawę i renowację bramy przeprowadzić w sposób następujący. Wymienić zawilgocone, mocno spękane, rozeschnięte i wypaczone elementy skrzydeł, ślęmion, ramiaków i ościeżnic na nowe z drewna dębowego. Wymianę tych elementów w obrębie detali stolarki, ograniczyć do niezbędnego minimum. Oczyszczyć wszystkie elementy

stolarcki, w tym okucia, z powłok malarskich. Naprawić i wyregulować okucia, a te, których stan jest zły, wymienić na nowe, stalowe, wykonane na wzór oryginalnych istniejących.

Pozostałe bramy przyziemia wymienić na nowe metalowe. Kolor stolarcki drzwiowej RAL 8002.

Stolarckę drzwiową malować kryjącą farbą rozpuszczalnikową z gruntem głęboko penetrującym, półmat.

6.2 Elewacje

Elewacje frontowe.

Przed przystąpieniem do robót głównych usunąć istniejące parapety zewnętrzne, inne obróbki blacharskie i rury spustowe. Zdemontować szyldy, reklamy, lampy, kwietniki okienne, anteny i tabliczkę z numerem budynku.

W ramach remontu elewacji wykonać następujące prace:

- uszkodzone, zlasowane, zawilgocone cegły murów wymienić na nowe, przemurowując połączenie na głębokość $\frac{1}{2}$ c,
- przemurować ubytki cegły w murach na głębokość $1/2$ cegły,
- pęknięcia ściany naprawić przemurowując miejsce pęknięcia na szerokości trzech warstw cegły na głębokość $\frac{1}{2}$ c,
- ubytki spoin murów głębokości powyżej 1 cm spoinować zaprawą cementową,
- naprawić uszkodzone nadproża otworów okiennych elewacji w sposób następujący: nadproża stalowe - oczyścić stalowe belki nadproży z resztek zaprawy i rdzy do czystego metalu, zabezpieczyć ich powierzchnię preparatem chroniącym przed korozją i osiatkować siatką stalową rabitza, przemurować mur w miejscach oparcia belek (trzy warstwy cegły), boczne odsłonięte przestrzenie pomiędzy stopkami wypełnić elementami dachówki karpíówki na zaprawie cementowej, następnie belki osiatkować siatką stalową rabitza. Nadproża ceglane - naprawić pęknięte nadproża ceglane przez rozkucie pęknięcia, oczyszczenie szczeliny z zaprawy i uzupełnienie pozostałej szczeliny mocną zaprawą cementową, która należy mocno wciskać w szczelinę,
- naprawić uszkodzenia gzymsu okapowego w sposób następujący: stalowe płaskowniki oczyścić z resztek zaprawy i rdzy do czystego metalu, zabezpieczyć ich powierzchnię

preparatem chroniącym przed korozją, przemurować mur gzymsu w miejscach obłuzowania cegły a w miejscach ubytków spoinowania uzupełnić spoinowanie,

- uszkodzone resztki tynków ścian elewacji frontowej zbić i wykonać nowe tynki wapienne o fakturze tynków istniejących, z zachowaniem pierwotnego, istniejącego boniowania przyziemia (zgodnie z rysunkiem),
- oczyścić detale architektoniczne z wtórnych powłok malarskich i zapraw,
- drobne uzupełnienia detali wykonać porowatą zaprawą wapienno-piaskową modyfikowaną dodatkiem kazeiny technicznej,
- zatarty detal delikatnie wyostrzyć przez podrzeźbienie,
- uzupełnić ubytki detali i brakujące detale z profili ciągnionych i odlewów gipsowych,
- wykonać nowe obróbki blacharskie elementów elewacji, w tym podokienniki otworów okiennych elewacji frontowej, z blachy tytan - cynk,
- zagruntowane gruntem silikatowym ściany elewacji malować elewacyjnymi farbami silikatowymi lub krzemianowymi.

Zamontować nowe rury spustowe z blachy tytan-cynk.

Niedopuszczalne jest zamówienie farb u dowolnego producenta bez wiedzy i konsultacji z projektantem.

Przed rozpoczęciem robót malarskich ścian elewacji wykonać próbę kolorystyki i uzyskać akceptację Miejskiego Konserwatora Zabytków i projektanta.

Zabrania się montażu anten na ścianach elewacji.

Elewacje tylne. Docieplenie Systemem BAUMIT.

Uszkodzone, zlasowane cegły wymienić na nowe, przemurowując połączenie na głębokość ½ c. Naprawić uszkodzone nadproże ceglane przez podstemplowanie uszkodzonego nadproża, a następnie uzupełnienie ubytków cegły nadproża.

W ramach remontu elewacji tylnych przewidziano skucie resztek tynków oraz wykonanie nowych tynków cem.-wap. kat II pod system ocieplania z tynkiem akrylowym cienkowarstwowym na siatce o fakturze „gładkiej” (o uziarnieniu około 0,5mm), malowanym farbami silikatowymi, dwuwarstwowo do stosowania na zewnątrz. W projekcie zastosowano płyty z wełny mineralnej grubości 8 cm mocowane do ścian zewnętrznych elewacji tylnych.

Na cokole elewacji wykonać tynk renowacyjny.

Przy ścianach elewacji tylnej wykonać opaskę betonową grubości 10 cm, szerokości 60 cm, ze spadkiem od budynku, na podsypce z piasku grubości 15 cm.

Przed zakończeniem robót elewacji tylnej wykonać nowe parapety zewnętrzne z blachy stalowej ocynkowanej.

Zamontować istniejące rury spustowe z blachy tytan-cynk.

Docieplenie nie dotyczy ścian frontowych.

Do malowania zastosować silikatową farbę elewacyjną firmy STO. Wzornik kolorów STO Design Architectural Colours.

KOLOR ELEWACJI

- KOLOR 1 – tło, kolor nr 16044
- KOLOR 2 – cokół, kolor nr 16034

Niedopuszczalne jest zamówienie farb u dowolnego producenta bez wiedzy i konsultacji z projektantem. Przed malowaniem ścian elewacji zawiadomić projektanta i wykonać próbę kolorów na ścianie elewacji budynku.

6.2. Balkony.

Konstrukcja balkonów stabilna.

Rozebrać stare posadzki balkonów, usunąć warstwy betonu do konstrukcji płyty stropowej balkonów z cegły. Wymienić uszkodzone cegły.

Belki stalowe konstrukcji balkonów oczyścić z rdzy, miniować dwukrotnie oraz osiatkować. Pręty stalowe podpór balkonów oczyścić z rdzy i miniować.

Na płycie balkonów ułożyć warstwę 2,5 cm keramzytu luzem oraz warstwę keramzytobetonu 4cm zatartą na ostro. Wykonać izolację z papy termozgrzewalnej dwuwarstwową. Boczne krawędzie belek stalowych szpałdować styropianem i osiatkować. Obróbkę z blachy stalowej ocynk zamontować pod papą. Wykonać warstwę wyrównawczą z zaprawy cementowej od 2 do 4cm wyprowadzając spadki do krawędzi zewnętrznej balkonów. Ułożyć płytki podłogowe typu gress na klej mrozoodporny.

Na spodach płyt balkonów i na słupach balustrad wykonać tynk cementowo – wapienny kat. III gładki.

Wykonać remont stalowych pręseł balustrady balkonów. Profile oczyścić z rdzy i powłok malarskich, skorodowane elementy wymienić na nowe. Całość zagruntować dwukrotnie minią. Balustrady i podpory stalowe malować na kolor grafitowy emalią ftalową.

7. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA

Obszar oddziaływania nie ogranicza się do terenu prowadzenia robót budowlanych tj. działki nr 33/1 AM 23 Obręb Plac Grunwaldzki i wykracza poza granice działki na której zlokalizowany jest obiekt tj. na działkę nr 33/7 AM 23 Obręb Plac Grunwaldzki.

8. OCHRONA POŻAROWA.

Remontowany budynek posiada kategorię zagrożenia pożarowego ZLIV, klasa odporności pożarowej „C”. Budynek w zabudowie zwartej, oddzielony od budynku sąsiedniego ścianą oddzielenia pożarowego.

Zakres opracowania i zastosowane rozwiązania projektowe, dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, nie wymagają uzgadniania projektu pod względem ochrony przeciwpożarowej.

9. ZAKRES DOPUSZCZALNYCH ZMIAN W PROJEKCIE

Dopuszcza się nieistotne odstępstwa od zatwierzonego projektu o ile nie dotyczą art. 36 ust. 5 pkt. 1 – 7 ustawy Prawo Budowlane oraz nie wymagają uzyskania dodatkowych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów wymaganych przepisami szczegółowymi.