

mgr inż. Mariusz Szumski  
tel. kom. 0502 77 30 70  
e-mail: [mariusz.szumski@poczta.fm](mailto:mariusz.szumski@poczta.fm)

---

**TEMAT :** Projekt remontu elewacji frontowej i balkonów, docieplenia elewacji tylnej i osuszenia piwnic.

**OBIEKT :** Budynek mieszkalny wielorodzinny.

**ADRES :** 50 – 310 Wrocław, ul. Daszyńskiego 28.

**LOKALIZACJA:** Działka nr 53/15, 53/24, obręb Plac Grunwaldzki, A.M. 10

**BRANŻA I STADIUM :** Projekt Budowlany – Architektura/Konstrukcja

**ZAMAWIAJĄCY :** Wspólnota Mieszkaniowa  
ul. Daszyńskiego 28, 50 – 310 Wrocław

---

AUTOR OPRACOWANIA :

ARCHITEKTURA:

Projektant:

mgr inż. architekt Paweł Miśków  
nr upr. 33/08/DOIA

---

KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO XIII

---

Świdnica, dnia 22.05.2022 r.

# ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

## **A. CZĘŚĆ OPISOWA**

Strona tytułowa	str. 1
Spis zawartości opracowania	str. 2
Opis techniczny	str. 3-11

## **B. CZĘŚĆ RYSUNKOWA**

1. Plan sytuacyjny	1:500	str. 12
<u>Architektura/Konstrukcja</u>		
2. Elewacja frontowa	1:100	str. 13
3. Elewacja tylna	1:100	str. 14
4. Elewacja tylna - inwentaryzacja	1:100	str. 15
5. Balkony B1	1:25	str. 16
6. Balkony B2	1:25	str. 17
7. Zestawienie stolarki		str. 18
8. Dokumentacja archiwalna		str. 19

## **C. CZĘŚĆ FORMALNO – PRAWNA.**

1. Oświadczenia projektantów i sprawdzających – art. 20 P. B.
2. Zaświadczenia o przynależności do izb zawodowych
3. Uprawnienia budowlane autorów opracowania

## OPIS TECHNICZNY

### 1. DANE EWIDENCYJNE

#### 1.1. Faza opracowania.

Projekt remontu budynku w branży architektonicznej i konstrukcji budynku.

#### 1.2. Adres budynku.

Wrocław, ul. Daszyńskiego nr 28.

#### 1.3. Lokalizacja budynku.

Budynek mieszkalny zlokalizowany na działce nr 53/15, 53/24, obręb Plac Grunwaldzki, A.M. 10.

#### 1.4. Rodzaj zabudowy.

Budynek w zabudowie zwartej śródmiejskiej.

#### 1.5. Jednostka projektowa.

HEKATI LTD.

#### 1.6. Stan prawny władania.

Budynek stanowi współwłasność Gminy Wrocław i pozostałych współwłaścicieli.

#### 1.7. Podstawa opracowania.

1. Zlecenie zamawiającego.
2. Materiały archiwalne pozyskane z archiwum budowlanego Muzeum Miasta Wrocławia.
3. Przegląd budynku i pomiary inwentaryzacyjne.
4. Dokumentacja fotograficzna.
5. 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. DANE TECHNICZNE.

2.1. Linia zabudowy: elewacje frontowe: 18,47 m

elewacje tylne: 16,28m

2.2. Wysokość budynku: elewacje frontowe: 17,23 m

elewacje tylne: 17,00 m.

2.3. Funkcja budynku: mieszkalna.

### 3. FORMA I OPIS BUDYNKU

Budynek przy ul. Daszyńskiego 28 we Wrocławiu położony w zabudowie zwartej o funkcji mieszkalnej. Budynek pięciokondygnacyjny, podpiwniczony. Konstrukcja budynku tradycyjna. Ściany z cegły na zaprawie wapiennej i cementowo-wapiennej. Stropy nad piwnicami ceramiczne Kleina łukowe i płaskie na belkach stalowych, a w części mieszkalnej i na strychu drewniane, belkowe ze ślepym pułapem. Dach mansardowy kryty papą na części płaskiej i dachówką karpiówką na częściach stromych.

Budynek zabytkowy – widnieje w wykazie zabytków budownictwa i architektury miasta Wrocławia.

Architektonicznie tworzy całość z budynkiem przypisanym do ul. Miarki 2.

Obiekt wzniesiony na początku XX wieku, projekt uzyskał akceptację w roku 1905.

Kamienica mieszkalna V kondygnacyjna, podpiwniczona, z użytkowym poddaszem. Na poziomie II, III i IV kondygnacji znajdują się po dwa prostokątne balkony.

W linii dachu, pomiędzy balkonami, mansarda w formie szczytu - attyka.

Elewacja, łącznie z elewacją mansardy, w całości tynkowana, z dekoracją wykonaną metodami tynkarskimi i sztukatorskimi profili ciągnionych, całość malowana.

Tynki elewacyjne na poziomie II, III, IV, V kondygnacji i ścianie attyki gładzone, proste. Powierzchnie tynków przyziemia gładzone, boniowane. Okna i drzwi rozmieszczone regularnie. Drzwi wejściowe zamknięte prostokątnym naświetlem.

Otwory obramione odcinkami profilowanych listew sztukatorskich oparte na profilowanych odcinkach parapetów.

Stolarka okienna najstarszych egzemplarzy drewniana. Drzwi wejściowe drewniane, powierzchnia malowana.

#### STAN ZACHOWANIA

Elewacje zachowane w bardzo złym stanie. Tynki w licznych miejscach spękane, odspojone, powierzchnia nierównomiernie zabrudzona, zwłaszcza w górnych partiach wypłukana, pozbawiona części ochronnych i dekoracyjnych powłok malarskich. 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 elewacji frontowych ze znacznymi ubytkami, istniejące w większości popękane z widocznymi szwami połączeń.

#### 4. OCENA STANU TECHNICZNEGO.

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

W czasie przeglądu i pomiarów inwentaryzacyjnych stwierdzono:

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

Ściany w dostatecznym stanie technicznym. Na elewacji frontowej uszkodzone bonie, tynki wapienne częściowo odparzone, część detali architektonicznych z profili ciągnionych uszkodzona, części detali brak. Podokienniki elewacji ceglane i z blachy stalowej ocynkowanej ze śladami korozji, ceramiczne z uszkodzeniami i znacznymi ubytkami. Ceglane nadproża okienne z ubytkami spoinowania, a nadproże elewacji frontowej otworu okiennego poddasza – skrajne okno prawa strona – stan techniczny zły, stwarzający zagrożenie dla życia i mienia. Stalowe nadproża otworów o większej rozpiętości ze śladami korozji i ubytkami szpałdowania półek belek stalowych cegłą. Ponadto miejscami uszkodzona, zawilgocona cegła i ubytki cegły oraz spoinowania oraz spękania murów i attyki.

Uszkodzone i miejscowo skorodowane obróbki blacharskie elewacji frontowej – podokienniki, gzymsy i attyka.

Ubytki ceramicznych podokienników elewacji.

2.) Balkony.

Balkony elewacji frontowej ceramiczne na belkach stalowych. Belki porażone rdzą, ubytki spoinowania ceramicznych płyt, brak tynków na spodzie płyt balkonów. Brak prawidłowego odwodnienia balkonów. Stan techniczny balkonów – zły.

3.) Stolarka okienna i drzwiowa.

Pojedyncze okna drewniane skrzynkowe, stare nieszczelne. Znaczna większość stolarki wymieniona na okna z profili PCW z szybą zespoloną. Stan techniczny tej stolarki zadowalający.

Otwory okienne elewacji tylnej częściowo zamurowane, a sposób wykonania tych prac wskazuje na samowolę budowlaną. Wykonać rozbiórki wtórnie zamontowanej stolarki okiennej i samowolnych zamurówek otworów okiennych.

Bramy wejściowe do budynku: drewniana płycinowa na ścianie elewacji frontowej i metalowa od strony elewacji podwórzowej. Bramy wejściowe w zadowalającym stanie technicznym.

#### 4.) Piwnice.

W piwnicy stwierdzono wilgoć. Znaczne ubytki tynków ścian i stropów, ubytki spoinowania ścian i stropów. Miejscami cegła ścian powierzchniowo skorodowana.

Belki stalowe stropów Kleina nie osiatkowane ze śladami korozji.

Brak skutecznej izolacji poziomej i pionowej ścian oraz posadzek.

## 5. PROJEKTOWANY ZAKRES ROBÓT.

### 5.1. Stolarka okienna i drzwiowa.

Ze ściany elewacji tylnej wykuć wtórnie wbudowane okna i okno w poziomie cokołu oraz rozebrać samowolne zamurówki otworów okiennych elewacji tylnej. Zamontować wraz z ościeżnicami nowe okna z profili PCV z szybą zespoloną, wg wzoru pierwotnie istniejących, (z powtórzeniem podziałów oryginalnej stolarki), z automatycznymi nawiewnikami powietrza, ze szprosami zgodnymi z rysunkiem elewacji, kolor stolarki okiennej biały. Współczynnik  $U=1,1W/(m^2K)$ .

Bramy wejściowe do budynku w zadowalającym stanie technicznym. Bramy, wraz z ościeżnicami, poddać renowacji. Oczyszczyć wszystkie elementy stolarki, w tym okucia, z powłok malarskich. Ubytki, małe zarysowania i spękania elementów drewnianych uzupełnić szpachlą stolarską, a następnie całość stolarki przeszlifować papierem ściernym o drobnym uziarnieniu. Kolor stolarki drzwiowej RAL 8002.

Stolarkę okienną i drzwiową malować farbami olejnymi dwukrotnie.

**Przed zamówieniem stolarki wykonać sprawdzenie pomiarów otworu na budowie.**

### 5.2. Balkony.

Balkony o konstrukcji wspornikowej z belek stalowych dwuteowych I160 i I120.

Skuć luźny, odstający i zawilgocony tynk w całości z płyt stropów balkonów.

Płyty balkonów poddać remontowi. Skuć pozostałości szpałdowania z belek stalowych płyt balkonów, oczyścić je z rdzy i pozostałości tynku do czystego metalu. Belki pomalować dwukrotnie farbą miniową i osiatkować siatką stalową Rabitza. Rozebrać posadzki balkonów cementowe i inne wraz z podkładami. Uszkodzone (pęknięte i mocno

zawilgocone – zlasowane) cegły stropów balkonów wymienić na nowe. W miejscach zawilgoceń i ubytków spoinowania ceramicznych płyt Kleina, uzupełnić spoinowanie zaprawą cementową marki 5MPa, wciskając ją mocno w szczelinę spoiny. Odkryte częściowo podczas prac remontowych profile stalowe znajdujące się wewnątrz płyty, oczyścić z nalotów rdzy, i miniować dwukrotnie. Następnie ułożyć keramzyt luzem 3 cm i wykonać podkład z keramzytobetonu grubości 3cm. Ponadto wykonać następujące warstwy posadzek: izolacja z papy termozgrzewalnej, warstwa wyrównawcza z zaprawy cementowej 3-4cm ze spadkiem w stronę kratki ściekowej, posadzka z płytek gres na zaprawie klejowej mrozoodpornej, przy ścianach posadzkę wykończyć cokolikiem. Posadzki wykonać ze spadkiem 1 % w kierunku odpływu.

Stalowe balustrady poddać remontowi – oczyścić ze śladów korozji, wymienić uszkodzone elementy i prawidłowo zakotwić w stalowej konstrukcji płyty i w murze. Balustrady malować emalią ftalową dwukrotnie na kolor grafitowy.

Wykonać nowe tynki stropów płyt z zaprawy cementowo-wapiennej kat. III.

Istniejące przepusty w stropach służące odprowadzeniu wód opadowych z ich powierzchni, wyprawić mocną zaprawą cementową i osadzić w nich systemowe odpływy (wpusty) z kratką stalową, połączone z nowymi rurami wpustowymi z blachy tytan – cynk średnicy 80 mm.

### **5.3. Elewacje.**

Przed przystąpieniem do robót głównych usunąć istniejące rury spustowe. Zdemontować szyldy, reklamy, lampy, kwietniki okienne, stare haki staowe, anteny i tabliczkę z numerem budynku.

#### **Elewacja frontowa.**

##### **W ramach remontu elewacji wykonać następujące prace:**

- zmyć całą powierzchnię elewacji i usunąć wtórne warstwy farb,
- uszkodzone, zlasowane cegły muru i gzymsu okapowego wymienić na nowe, przemurowując połączenie na głębokość  $\frac{1}{2}$  c,
- uzupełnić punktowe ubytki cegły murów i gzymsu okapowego elewacji, przemurowując miejsce ubytku cegłą pełną na zaprawie cementowo – wapiennej,
- ubytki spoin murów głębokości powyżej 1 cm spoinować zaprawą cementową – mur spoinować wszędzie w miejscach ubytków spoin - oczyścić spoiny z

luźnej i obruszonej zaprawy, przemyć spoiny mleczkiem cementowym i spoinować zaprawą cementową 5MPa, mocno ją wciskając.

- ukośne pęknięcia przestrzeni między oknami III i IV piętra elewacji frontowej (strona prawa) naprawić następująco: w środku rozpiętości pęknięć wykuć bruzdy długości 75 cm o wymiarach 1/2 c / 1/2 c. prostopadle do linii pęknięć, osadzić w nich pręty Ø 16 ze stali 34GS ( AIIIN), bruzdy betonować betonem B10. Ponadto uzupełnić spoinowanie muru wokół wykonanych belek żelbetowych,
- pęknięcia ściany attyki przemurować na całą jej grubość, pozostałą nie podlegającą przemurówce część ściany attyki, naprawić poprzez oczyszczenie spoiny z luźnej i obruszonej zaprawy, przemyć spoiny mleczkiem cementowym i spoinowanie zaprawą cementową 5MPa, mocno ją wciskając.
- nadproża ceglane z ubytkami spoinowania i drobnymi ubytkami cegły naprawić w sposób następujący - ubytki części cegły wymienić na nowe cegły pełne, rozkuć szczelinę pęknięcia i oczyścić ją z luźnych elementów zaprawy i cegły, uzupełnić miejsce pęknięcia zaprawą cementową marki 10 MPa, mocno ją wciskając, przed spoinowaniem cegłę zwilżyć wodą i przemyć mleczkiem cementowym, prace te prowadzić po podstemplowaniu nadproży otworów,
- naprawić nadproże ceglane nad otworem okiennym IV piętra elewacji frontowej (strona prawa), w którym występują znaczne obluzowania cegieł, zapraw i ubytki spoinowania – wymienić uszkodzone, osłabione i poluzowane cegły nadproża na nowe cegły pełne – przemurować zaprawą cem. - wap., oczyścić pozostałe miejsca z luźnej zaprawy i uzupełnić szczeliny mocną zaprawą cementową, głęboko ją wbijając, prace te prowadzić po podstemplowaniu nadproża otworu okiennego,
- ze stalowych belek nadproży (otwory okienne i drzwiowe o większej szerokości) skuć resztki tynków i szpałdowanie, oczyścić je z rdzy i pozostałości tynku. Belki pomalować dwukrotnie farbą miniową, osiatkować, obmurować końcówki belek i wyszpałdować półki belek.
- naprawić podokienniki ceglane, w którym występują znaczne obluzowania cegieł, zapraw i ubytki spoinowania – wymienić uszkodzone, osłabione i poluzowane cegły na nowe cegły pełne – przemurować zaprawą cem. - wap., oczyścić pozostałe miejsca z luźnej zaprawy i uzupełnić szczeliny mocną zaprawą cementową, głęboko ją wbijając,



- uszkodzone tynki ścian elewacji zbić i wykonać nowe uzupełniające tynki wapienne o fakturze tynków istniejących, z zachowaniem pierwotnego, istniejącego boniowania przyziemia, usuwanie i wymianę tynków ograniczyć do niezbędnego minimum, zwłaszcza przy istniejących detalach,
- uzupełnić brakujące detale z profili ciągnionych oraz porowatą zaprawą wapienno-piaskową modyfikowaną dodatkiem kazeiny technicznej,, zgodnie z załączonym rysunkiem elewacji,
- oczyścić detale architektoniczne z wtórnych powłok malarskich i zabrudzeń,
- zatarty detal delikatnie wyostrzyć przez podrzeźbienie,
- wykonać nowe obróbki blacharskie, w tym podokienniki otworów okiennych elewacji frontowej, z blachy tytan - cynk,
- zagruntowane gruntem silikatowym ściany elewacji malować elewacyjnymi farbami silikatowymi.

## ROBOTY MALARSKIE

Wykonano rozpoznanie pierwotnych warstw kolorystycznych. Odkryto kolor tła zbliżony do kolorów nr 16057 i 16060 – wzornik kolorów StoDesign Architectural.

**KOLOR ELEWACJI – wzornik kolorów StoDesign Architectural Colours.**

- KOLOR 1 – tło – 16057,
- KOLOR 2 – cokół – 16059.

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

### **Elewacja tylna.**

Przed przystąpieniem do robót głównych usunąć istniejące podokienniki i obróbki blacharskie gzymsu międzypietrowego.

**W ramach remontu ściany elewacji przed jej dociepleniem wykonać następujące prace:**

- uszkodzone, zlasowane cegły muru i gzymsu okapowego wymienić na nowe, przemurując połączenie na głębokość ½ c,

- uzupełnić punktowe ubytki cegły murów i gzymsu okapowego elewacji, przemurowując miejsce ubytku cegłą pełną na zaprawie cementowo – wapiennej,
- ubytki spoin murów głębokości powyżej 1 cm spoinować zaprawą cementową – mur spoinować wszędzie w miejscach ubytków spoin - oczyścić spoiny z luźnej i obruszonej zaprawy, przemyć spoiny mleczkiem cementowym i spoinować zaprawą cementową 5MPa, mocno ją wciskając.
- nadproża ceglane z ubytkami spoinowania i drobnymi ubytkami cegły naprawić w sposób następujący - ubytki części cegły wymienić na nowe cegły pełne, rozkuć szczelinę pęknięcia i oczyścić ją z luźnych elementów zaprawy i cegły, uzupełnić miejsce pęknięcia zaprawą cementową marki 10 MPa, mocno ją wciskając, przed spoinowaniem cegłę zwilżyć wodą i przemyć mleczkiem cementowym, prace te prowadzić po podstemplowaniu nadproży otworów,
- ze stalowych belek nadproży (otwory okienne i drzwiowe o większej szerokości) skuć resztki tynków i szpałdowanie, oczyścić je z rdzy i pozostałości tynku, belki pomalować dwukrotnie farbą miniową, osiatkować, obmurować końcówki belek i wyszpałdować półki belek.
- rozebrać podokienniki ceglane.

Ponadto w ramach remontu i docieplenia elewacji przewidziano skucie uszkodzonych tynków oraz wykonanie nowych uzupełniających tynków cem.-wap. kat II pod system ocieplania **tynkiem hybrydowym silikatowo – silikonowym cienkowarstwowym**, na siatce, o fakturze baranka (o uziarnieniu 1,0 mm), **barwionym w masie**, firmy Ceresit.

W projekcie zastosowano płyty **styropianowe Alfa Passive Fasada grubości 8 cm na elewacjach tylnych** mocowane do ścian zewnętrznych elewacji.

**Po zakończeniu prac dociepleniowych zamontować nowe obróbki blacharskie parapetów okiennych z blachy tytan-cynk, gr. min. 0,6 mm.**

KOLOR ELEWACJI – wg wzornika kolorów **StoDesign Architectural**

KOLOR 1 – tło,

KOLOR 2 – cokół (w płaszczyźnie elewacji, wyróżniony tylko kolorystycznie).

Stalowe kraty okien przyziemia poddać remontowi – oczyścić ze śladów korozji i malować dwukrotnie emalią ftalową na kolor grafitowy.

Przy ścianie elewacji tylnej wykonać opaskę betonową. Wykonać wykop na szerokość 60cm, podsypka z piasku gr. 10cm opaska z betonu B20 grubości 15cm i szerokości 60cm ze spadkiem od budynku.

**Po zakończeniu robót dociepleniowych zamontować rynny i rury spustowe z odzysku.**

#### **5.4. Osuszanie piwnic.**

Zastosować bezinwazyjne osuszanie budynku metodą elektroosmozy bezprzewodowej Elektro Aqua. Prace zlecić firmie posiadającej patent, certyfikat i atesty, która w zakresie swoich prac dokona cyklicznej kontroli stopnia zawilgocenia ścian piwnic budynku, dobierze, rozmieści i zainstaluje urządzenia, będzie prowadziła kontrolę przebiegu procesu osuszania oraz da gwarancję na suchy stan murów na okres 20 lat.

#### **6. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA PRAC PROJEKTOWYCH W BUDYNKU.**

Brak znaczącego obszaru oddziaływania na sąsiednie działki.

#### **7. OCHRONA POŻAROWA BUDYNKU.**

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.

#### **ARCHITEKTURA:**

Projektant:

mgr inż. architekt Paweł Miśków  
nr upr. 33/08/DOIA