Biuro projektowo-usługowe
WPROJEKT Łukasz Włudyka
Wieruszów 4D
58-100 Świdnica
NIP 884-263-91-61 ,REGON 021156065
e-mail: l_wludyka@o2.pl
tel. 881930254

PROJEKT TECHNICZNY

„Remont elewacji frontowych bez docieplenia oraz remont elewacji tylnych z dociepleniem i remontem balkonów budynku przy ul. Damrota 23 we Wrocławiu".

OBIEKT :	Budynek mieszkalny wielorodzinny:,kat. budynku XIII
ADRES OBIEKTU :	ul.Damrota 23; 50 – 306 Wrocław
NR EW.DZIAŁKI :	Dz.ew.nr **129,128,122/2,177/2**,AR_10;Obręb:Plac Grunwaldzki
INWESTOR :	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.Damrota 23 we Wrocławiu ; ul.Damrota 23; 50 – 306 Wrocław
JEDNOSTKA PROJEKTOWA :	Biuro projektowo – usługowe WPROJEKT Łukasz Włudyka , Wieruszów 4D , 58-100 Świdnica
DATA OPRACOWANIA :	01-10-2025 r.

BRANŻA : ogólnobudowlana

ZESPÓŁ PROJEKTOWY :

Projektant specjalności architektonicznej : ***Rafał Lucjan Maciejewski*** ***Nr upr. 240/01/DUW***	
Sprawdzający specjalności architektonicznej : ***Paweł Młynarz*** ***Nr upr. 27/WPOKK/2017***	

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA :

1.Oświadczenie projektanta i sprawdzającego.....1

2.Uprawnienia i zaświadczenie projektanta i sprawdzającego.....2

3.Opis techniczny 3

4.Rysunki 16

Świdnica 01.10.2025 r.

OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 34 ust.3d pkt3 Ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane(Tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 418 wraz z późniejszymi zmianami) , oświadczam, że projekt technicznego pn **„Remont elewacji frontowych bez docieplenia oraz remont elewacji tylnych z dociepleniem i remontem balkonów budynku przy ul. Damrota 23 we Wrocławiu”.** został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Adres inwestycji: ul.Damrota 23; 50 – 306 Wrocław
Dz.ew.nr **129,128,122/2,177/2**,AR_10;Obręb:Plac Grunwaldzki

PROJEKTANT:

Rafał Lucjan Maciejewski
Nr upr. 240/01/DUW

SPRAWDZAJĄCY:

Paweł Młynarz
Nr upr. 27/WPOKK/2017

Opis techniczny

1. Dane ogólne.

Typ budynku : budynek mieszkalny wielorodzinny,
Ilość kondygnacji : 5 nadziemne , 1 podziemna
Adres : ul.Damrota 23; 50 – 306 Wrocław
Działaka : nr. 129 ;AR_10; Obręb : Plac Grunwaldzki Nr 0005
Powierzchnia zabudowy : 155 m2
Kubatura budynku : 2740 m3

2. Dane historyczne.

Istniejący budynek powstał ok 1930 r.. Kamienica znajduje się w gminnej ewidencji zabytków miasta Wrocławia. Budynek wzniesiono w technologii tradycyjnej.
Obiekt pełni funkcję mieszkalną . Ściany zewnętrzne murowane z cegły pełnej, ławy fundamentowe żelbetowe, strop nad piwnicą ceramiczny na belkach stalowych , pozostałe stropy drewniane, dach drewniany, dwuspadowy-spadek w kierunku elewacji frontowych i tylnych . Budynek wyposażony w podstawową infrastrukturę techniczną modernizowaną na bieżąco.

3.Zagospodarowanie terenu.

Z uwagi na charakter inwestycji nie jest wymagane sporządzenie projektu zagospodarowania terenu. Budynek posiadania niezbędne przyłącza oraz dostęp do drogi publicznej. Nie wprowadza się zmian w zagospodarowaniu terenu.

4.Przedmiot inwestycji.

Przedmiotem inwestycji jest remont elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Ze względu na fakt ,że budynek znajduje się w gminnej ewidencji zabytków projektuje się remont elewacji frontowych bez docieplenia oraz remont elewacji tylnych z docieplenie wełną mineralną gr.8 cm. Ponadto projektuje się remont balkonów .

<u>Elementy konstrukcyjne pozostają bez zmian.</u>

5. Ocena stanu technicznego budynku i jego elementów.

Budynek jest w trakcie użytkowania, w związku z tym nie wykonywano lokalnych odkrywek. Stan techniczny poszczególnych elementów opisano poniżej :

- Fundamenty:
Podczas wizji lokalnej, nie stwierdzono typowych spękań w ścianach budynku, świadczących o złym stanie fundamentów lub o nierównomiernym osiadaniu.
<u>Stan techniczny określa się jako dostateczny.</u>

-Ściany nośne:
Ściany nośne wykonano jako murowane z cegły pełnej. Grubości ścian:
- ściany zewnętrzne : ~68 / ~30 cm,
- ściany wewnętrzne : ~ 45 / ~26 cm.

<u>Stan techniczny określa się jako dostateczny.</u>

-Ściany działowe:
Ściany działowe są wykonane jako murowane z cegły pełnej.
Stan techniczny określa się jako dobry.

-Nadproża:
Nadproża w ścianach zewnętrznych wykonane są jako ceramiczne na belkach stalowych .
Stan techniczny określa się jako dostateczny.

-Stropy i podciągi:
Stropy piwnic wykonano jako ceramiczny na belkach stalowych. Pozostałe stropy drewniane.
Stan techniczny określa się jako dostateczny.

-Schody:
Schody wewnętrzne są wykonane jako drewniane na konstrukcji stalowej. Stopnie schodowe drewniane.
Stan techniczny określa się jako dostateczny.

- Więźba dachowa:
Więźba dachowa drewniana, płatwiowo-kleszczowa.
Stan techniczny określa się jako dostateczny.

-Pokrycia dachowe i orynnowanie:
Pokrycie dachowe dachu stromego wykonane z dachówki karpiówki w kolorze ceglastym matowym układanej w koronkę , spadek dachu w kierunku elewacji frontowych i tylnych. Obróbki blacharskie kompletne. Rynny i rury spustowe wykonane z blachy cynkowo-tytanowej i ocynkowanej.
Stan techniczny określa się jako dostateczny.

WNIOSKI
Stan obiektu ogólnie określa się jako dostateczny. Biorąc pod uwagę powyższe uwagi stwierdza się, że remont budynku jest możliwy do wykonania i może być bezpiecznie zrealizowana pod warunkiem prowadzenia robót zgodnie z wytycznymi projektowymi, przepisami prawa budowlanego i zasadami BHP.

Na podstawie oględzin elewacji budynku oraz wglądu do dokumentacji archiwalnej Archiwum Budowlanego we Wrocławiu nie udało się ustalić oryginalnej kolorystyki elewacji budynku . Udało się ustalić wygląd elewacji frontowych na podstawie podobnych budynków w istniejącym szeregu. Ich wygląd nie zmienił się znacząco. Zaobserwowano , że kamienice posiadały cokół , którego obecnie nie ma.

Na prośbę mieszkańców zaprojektowano kolorystykę budynku w odcieniach szarości.

Opis stanu zachowania elewacji i klatki schodowej.
Rozpoznano następujące rodzaje zniszczeń tynków:
- drobne ubytki
- odspojenia od podłoża
- zarysowania tynku
- spękania o charakterze nieregularnym

- zawilgocenie i korozja biologiczna powierzchni
- zacieki

Przyczyny zniszczeń
Nawarstwienia powstałe w wyniku upływu czasu, czynników fizycznych, chemicznych i mechanicznych spowodowały korozję zarówno powierzchniową jak i strukturalną.

Obecny stan obiektu jest wynikiem:
- upływu czasu,
- pierwotne awarie systemów odprowadzania wody opadowej,
- wielu remontów przeprowadzanych doraźnie, z użyciem niewłaściwych materiałów i technologii.

6. Projektowane rozwiązanie

Technologia prac budowlanych do wykonania została opracowana w odniesieniu do uwarunkowań konserwatorskich Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu , które znajdują się w załącznikach.
W projekcie uwzględniono wszystkie zawarte wytyczne w celu odtworzenia pierwotnego oryginalnego wyglądu elewacji budynku podlegającego ochronie.

Proponowany program prac konserwatorskich i restauratorskich przy remoncie elewacji.

Tynki

-Wykonanie dokumentacji fotograficznej i opisowej stanu zachowania obiektu oraz kontynuowanie jej podczas prac. Jakiekolwiek ewentualne zmiany w programie prac konserwatorskich (zmiany w technologii czy sposobie wykonania) należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu oraz autorami dokumentacji w celu uzyskania akceptacji.
-Pobranie próbek materiału w celu wykonania analiz ilościowych i jakościowych występujących w murze soli.
-Wykonanie prób na usuwanie nawarstwień słabo i silnie spojonych z podłożem.
-Demontaż wtórnie zamontowanych elementów takich jak wsporniki metalowe, haki, trzpienie etc.
-Demontaż i zabezpieczenie metalowych elementów dekoracyjnych na czas przeprowadzanych zabiegów konserwatorskich.
-Dezynfekcja wybranym środkiem biocydowym miejsc porażonych biologicznie.
-Dokonanie dokładnego przeglądu i wnikliwej analizy zniszczeń na tynkach : spękań, mikro spękań, spękań włoskowatych, niewidocznych z poziomu chodnika.
-Staranne przejrzenie całości tynków na elewacjach z poziomu rusztowań.
-Skontrolowanie stanu cegły w miejscach ubytków tynku,

-Usunięcie wykruszonych, nieszczelnych fug w wątku ceglanym i wypełnienie spoin zaprawą murarską.
-Usunięcie wtórnych, nieszczelnych i spękanych uzupełnień formy.
-Uczytelnienie istniejącego detalu architektonicznego zgodnie z projektem.
-W strefie cokołowej należy usunąć resztki tynku zbutwiałego i zastąpić ją systemem tynków renowacyjnych gładkich:
- tynk podkładowy

- tynk wyrównawczy
- zacierka

-Nacięcie spoin na głębokość 2cm w celu lepszej przyczepności nowej wyprawy tynkarskiej.
-Demontaż istniejących parapetów.
-Uzupełnienie tynków tynkami w technologii tynków renowacyjnych

- warstwa wypełniająca

- tynk końcowy

-Uzupełnianie drobnych ubytków tynku, szpachlowanie.

-Wykonanie laserunkowych powłok malarskich w celu rozbicia kolorystycznego powierzchni tynków farbami krzemianowymi.
KOLEJNOŚĆ PRAC REMONTOWYCH

Roboty przygotowawcze i zabezpieczające
Prace przygotowawcze i zabezpieczające polegają na zabezpieczeniu elementów nie demontowanych na elewacji budynku oraz zabezpieczeniu zaplecza budowy.
Prace budowlane
Do przeprowadzenia właściwego remontu elewacji niezbędne są następujące działania:
a)Prace wstępne
Po ustawieniu rusztowań systemowych na elewacjach przeznaczonych do remontu należy dokonać dokładnego przeglądu całej elewacji.
Zdemontować skrzynki i poddać naprawie. Istniejące tynki należy przebadać, a następnie miejsca odparzone delikatnie skuć tak, aby nie uszkodzić muru. Całą elewację oczyścić przy użyciu metod dostępnych na rynku chroniących tynki i detal architektoniczny, naciąć spoiny w celu wykonanie nowego spoinowania zaprawą wapienno-cementową. Wykonać zabezpieczenia konstrukcyjne. Naprawić inne ubytki muru.
b)Prace tynkarskie
Prace tynkarskie wykonać zgodnie z opisem powyższym.
c)Prace malarskie
Prace malarskie wykonać zgodnie z opisem powyższym.
d)Obróbki blacharskie
Obróbki blacharskie wykonać z blachy cynkowo - tytanowej o gr.0,7 mm (gotowe elementy mierzone na budowie).
Przy pracach elewacyjnych należy je zabezpieczyć przed uszkodzeniem.
Wytyczne i zalecane cechy w systemach tynków renowacyjnych.

DEZYNFEKCJA
Roztwór wodny biocydów usuwający z powierzchni materiałów budowlanych mikroorganizmy takie jak: bakterie, grzyby, glony i porosty. Po naniesieniu przez natrysk lub pędzlem, należy odczekać około 6 godzin i spłukać strumieniem wody.

TYNKI NA PODŁOŻA ZASOLONE

Dla obciążeń solami ponad 0,25% wagowo - zaleca się wykonywanie powłok tynkarskich z fabrycznie przygotowanych mineralnych mieszanek tynków renowacyjnych ,warstwę 10 mm;
Dla obciążeń średnich – do 1,0 – 1,5% wagowo - zalecane jest nakładanie powłok z tynku renowacyjnego grubości min 15mm. Szczególnie praktyczny w takich przypadkach jest stabilizowany włóknami polipropylenowymi ; dla warstwy 15mm.
Dla obciążeń wysokich – ponad 1,5% (dla siarczanów ponad 1%) wagowo - zalecane jest nakładanie warstwy podkładowej magazynującej sole o grubości min 10 mm oraz warstwy właściwego tynku renowacyjnego grubości min 15mm.
a). Tynk magazynujący sole, odporny na siarczany. Uziarnienie do ok. 2,5mm. Tynk podkładowy , wyrównawczy i magazynujący sole podczas renowacji starych budowli i murów oraz do wypełniania spoin, wypełniania i wyrównywania ubytków jak również jako obrzutka na osłabionym murze przy nakładaniu maszynowym. Może być nakładany ręcznie lub odpowiednimi agregatami tynkarskimi w pojedynczych warstwach o grubości 10 do 30 mm.
b).Tynk renowacyjny z dodatkiem włókien o uziarnieniu do ok. 2,0 mm; do stosowania wewnątrz i na zewnątrz. Do naprawy i renowacji wilgotnych ścian, także obciążonych solami, w obiektach zabytkowych i w nowym budownictwie. Nakładany ręcznie lub odpowiednimi agregatami tynkarskimi, w pojedynczych warstwach o grubości 10 do 20 mm.
c).Tynk renowacyjny o uziarnieniu do ok. 1,0 mm. Hydrofobowy, przepuszczalny dla pary wodnej i przyspieszający wysychanie. Do naprawy i renowacji wilgotnych ścian, także obciążonych solami, na elewacjach i we wnętrzach, w obiektach zabytkowych i w nowym budownictwie. Nakładany ręcznie lub odpowiednimi agregatami tynkarskimi, w pojedynczych warstwach o grubości 10 do 30 mm.
GŁADZIE TYNKARSKIE
Uziarnienie do ok. 0,3 mm.
Mineralna szpachlówka powierzchniowa o dużej przyczepności, do wygładzania powierzchni tynków renowacyjnych i innych tynków mineralnych, tynk filcowany. Możliwe jest uzyskanie bardzo równych, gładkich powierzchni. Zaprawa ma kolor starej bieli, jest plastyczna, łatwa do stosowania. Do stosowania wewnątrz i na zewnątrz. Do wykonywania drobnoziarnistych, zamkniętych powierzchni nadających się do malowania lub tapetowania. Nie nadaje się na podłoża zawierające gips.
Uziarnienie 1,5 mm cienkowarstwowa zaprawa do wykonywania powłok na murze z cegły i kamienia naturalnego gdy należy zachować strukturę muru / wygląd kamienia a przez to niepożądane jest stosowanie zwykłych (grubowarstwowych) tynków.
LASERUNKOWA WARSTWA MALARSKA
a)Farba do malowania elewacji, będąca wodną emulsją żywicy silikonowej i mineralnych pigmentów tlenkowych . Otrzymana powłoka barwna ma charakter przeźroczysty - laserunkowy. Mieszanka bezbarwnej farby silikonowej i mikroemusji może być stosowana do wykonywania ochronnych powłok hydrofobowych w zdobień ceglanych elewacji frontowej, gdzie hydrofobizacja wgłębna jest niewskazana. Technologia zapewnia niezmiennie wysokie parametry techniczne powłoki każdego rodzaju.
b) Farba krzemianowa (silikatowa) do tynków oparta na naturalnych, mineralnych składnikach, przeznaczona do wykonywania laserunkowych powłok malarskich przy zachowaniu naturalnego – mineralnego, barwnego i plastycznego - wyglądu podłoża . Produkt wyróżnia się niewielką siłą krycia przy zachowaniu charakteru rzeczywistej powłoki. Dzięki temu zapobiega się uzyskaniu podłoży o "martwej", monochromatycznej fakturze. Wysoka przepuszczalność pary i hydrofobowość.

Wytyczne i zalecane cechy tynków oraz tynków renowacyjnych .

TYNKI PODKŁADOWE

- wyprawy wapienne – wiążące powietrznie - z racji swoich słabych cech odpornościowych i wytrzymałościowych (maksym. tylko 0,8MPa) nie powinny być stosowane do wszelkich prac elewacyjnych.
- wyprawy wapienno-cementowe na bazie cementów portlandzkich niskich marek (35) – wiążące hydraulicznie – ze względu na udział cementu, mogą wprowadzać sole budowlane (nawet do 2,5%), powodować wykwity wapna i uszczelniać zaprawy.

Zalecane cechy to:

- brak soli mogących powodować szkody – wymagana niska alkaliczność
- niewielka wytrzymałość na ściskanie 3-5MPa
- odporność na kwaśne środowisko miejskie (brak „wolnych związków wapna” powodujących wykwity i będących łatworozpuszczalnymi)
- mały skurcz i dobrą przyczepność, szczególnie do starszych podłoży
- bardzo dobra dyfuzyjność - □ < 15
- dobry współczynnik elastyczności E <7000, lub stosunek wytrzymałości na ściskanie do wytrzymałości na zginanie <3

W tej chwili tylko zaprawy zawierające krzemionkę (metakaolinit i naturalne pucolana, trassy) spełniają wszystkie warunki konserwatorskie, – krzemionka zawarta w trasie wiąże, bowiem wapno, przez co zaprawa jest odporna na kwaśne środowisko (powstaje odporny krzemian, a nie łatworozpuszczalny węglan); wiązanie hydrauliczne zapewnia większą niż samo wapno wytrzymałość i bardzo dużą trwałość (ponad 2000 lat używania), to jedyne zaprawy potrafiące bardzo szybko podciągać wodę – cecha większości starych zapraw i cegieł – dzięki temu porowaty materiał szybko chłonie wodę, ale też szybko schnie pozbywając się nadmiaru wilgoci! Oczywiście wyprawy trasowe mogą być modyfikowane np. hydrofobizowane w masie przy szpachlach tynkarskich.

TYNKI COKOŁOWE

- w przypadku obecności szkodliwych soli budowlanych i zawilgocenia muru – konieczne są tynki renowacyjne.

SZPACHLE

- wysoka dyfuzyjność - □ < 15, a w przypadku tynków renowacyjnych w podkładzie koniecznie Sd < 0,2m (parametr ustalający paroprzepuszczalność całej warstwy szpachli) – takiego parametru nie uzyska większość szpachli będących w sprzedaży, ponieważ nagminnie dla ułatwienia obróbki i przyczepności dodaje się do nich uszczelniające sproszkowane dyspersje akrylowe
- wytrzymałość na ściskanie – 2-5 MPa
- elastyczność – stosunek wytrzymałości na ściskanie do wytrzymałości na zginanie <3 lub parametr moduł elastyczności E < 7000; przy pozostawieniu części starych tynków, szpachla powinna mieć dodatki mikrowłókien
- hydrofobowość – w < 0,4kg/m2 (szczególnie w warunkach zewnętrznych)

- przyczepność do podłoża >0,15 MPa
- odporność na kwaśne środowisko zewnętrzne (nie nadają się więc, czysto-wapienne wiążące powietrznie).

TYNKI RENOWACYJNE

Tradycyjnie stosowane, nawet najmocniejsze tynki naprawcze mają zbyt małą porowatość i zbyt niską dyfuzyjność. Wzbierająca i nieodprowdzana wilgoć a także krystalizujące sole szybko spowodują zniszczenie nowego „tynku naprawczego". Tynki renowacyjne stanowią bardzo dobrze oddychający kompres, który pozwala na stopniową dyfuzję par wodnej z zawilgoconego muru, bez widocznych oznak na powierzchni. Sole krystalizuj w wielkich porach tynku i dlatego nie następuje jego zniszczenie. Ostatnia warstwa systemu jest hydrofobowa, dzięki czemu pozostaje wolna od migracji soli z wewnątrz i odporna na warunki atmosferyczne z zewnątrz.

7. Remont elewacji budynku.

Planowany remont obejmuje wykonanie prac budowlanych remontu elewacji frontowych bez docieplenia i elewacji tylnych z dociepleniem wełną mineralną gr.8 cm oraz remontem balkonów .

Elewacje frontowe :

Technologia prac do wykonania przy elewacji:
1) Zeskrobanie odpadającej farby,zbicie zbutwiałych tynków,uzupełnienie ubytków (ok.5 %).
2) Uzupełnienie cokołu cegłą pełną na zaprawie M-7.
3) Oczyszczenie tynków na elewacji,cokole,gzymsie wieńczącym,wnękach okiennych i drzwiowych.
4) Gruntowanie powierzchni elewacji,cokołu,gzymsu wieńczącego,wnęk okiennych i drzwiowych.
5) Uzupełnienie tynków na elewacji i cokole tynkiem barwionym w masie na kolor i fakturę analogiczną jak tynk historyczny.
6) Odtworzenie zniszczonych tynków na gzymsie wieńczącym i opasce drzwi wejściowych oraz okien tynkiem barwionym w masie na kolor i fakturę analogiczną jak tynk historyczny.
7) Wykonanie tynków renowacyjnych na elewacji,cokole,gzymsie wieńczącym, wnękach okiennych i drzwiowych tynkiem barwionym w masie na kolor i fakturę analogiczną jak tynk historyczny.
8) Zabezpieczenie parteru preparatami anti-grafitti do wysokości 3 m.
9) Montaż nowych parapetów z blachy cynkowo-tytanowej gr.0,7 mm.
10) Wymiana obróbek blacharskich na daszku wejściowym z blachy cynkowo-tytanowej gr.0,7 mm.
11) Wymiana pokrycia daszka nad drzwiami wejściowymi na pokrycie z papy termozgrzewalnej .
12) Renowacja drzwi wejściowych.
13) Montaż brakujących szprosów okiennych , ujednolicenie wyglądy okien.
14) Wymiana frontu skrzynki elektrycznej i gazowej na stylizowaną obudowę wybraną na podstawie Katalogu Mebli Miejskich.
15) Wymiana kratek wentylacyjnych.

Elewacje tylne :

Technologia prac do wykonania przy elewacji:
1) Zbicie zniszczonych tynków ,pozostawienie zdrowych tynków(ok 10 %).
2) Oczyszczenie elewacji,cokołu,balkonów,gzymsu wieńczącego,wnęk okiennych i drzwiowych.
3) Gruntowanie powierzchni elewacji,cokołu,balkonów,gzymsu wieńczącego,wnęk okiennych i drzwiowych.
4) Przyklejenie wełny mineralnej gr5 cm obwodowo lub całopowierzchniowo z niwelacją powierzchni na cokole ,montaż listw startowych.
5) Przyklejenie wełny mineralnej gr.8 cm obwodowo lub całopowierzchniowo z niwelacją powierzchni na elewacji do wysokości gzymsu wieńczącego.
6) Zakołkowanie wełny mineralnej w ilości 6-8 kołków na m2 na elewacji i cokole.
7) Przyklejenie styropianu gr.1-2 cm do wnęk okiennych i drzwiowych po wcześniejszym zbiciu tynków ,decyzja do podjęcia na budowie.
8) Wykonanie warstwy zbrojącej z siatki PCV zatapianej w kleju na elewacji,cokole, balkonach oraz wnękach okiennych i drzwiowych.
9) Wykonanie drugiej warstwy zbrojącej z siatki PCV zatapianej w kleju do wysokości 3 mb na elewacji.
10) Montaż narożników z siatką PCV.
11) Wykonanie tynków renowacyjnych na gzymsie wieńczącym.
12) Gruntowanie powierzchni elewacji,cokołu,balkonów oraz wnęk okiennych i drzwiowych pod tynk wykończeniowy gładki .
13) Położenie tynku wykończeniowego gładkiego gr.3 mm na elewacji,cokole, balkonach i wnękach okiennych i drzwiowych .
14) Gruntowanie powierzchni elewacji,cokołu,balkonów,gzymsu oraz wnęk okiennych i drzwiowych pod farbę krzemianową.
15) Malowanie elewacji,cokołu,balkonów,gzymsu oraz wnęk okiennych i drzwiowych farba krzemianową (silikatową).
16) Zabezpieczenie parteru preparatami anti-grafitti do wysokości 3 m.
17) Montaż nowych parapetów z blachy cynkowo-tytanowej gr.0,7 mm.
18) Renowacja drzwi wejściowych .
19) Wymiana zadaszenia balkonu na III piętrze na wykonane z blachy cynkowo-tytanowej gr.0,7 mm.
20) Remont płyt balkonowych , decyzja do podjęcia na budowie.
21) Wymiana rury spustowej budynku oraz balkonów na wykonaną z blachy cynkowo-tytanowej gr.0,7 mm.
22) Wymiana kratek wentylacyjnych.
23) Montaż "stop ptak" na parapetach i murkach balkonowych.

PRZY PRACACH ZWIAZANYCH Z OCZYSZCZENIEM ELEWACJI BUDYNKU ZALECA SIĘ METODĘ „GUMKOWANIA" CELEM NIE USZKODZENIA TYNKÓW ORYGINALNYCH TYNKÓW.

Zestawienie powierzchni poszczególnych elewacji :

ELEWACJE FRONTOWE = 386,27 m^2

a)Powierzchnia elewacji od ulicy Damrota = 257,00 m2
b)Powierzchnia cokołu od ulicy Damrota = 22,56 m2
c)Powierzchnia elewacji od ulicy Wyszyńskiego = 97,60 m2
d)Powierzchnia cokołu od ulicy Wyszyńskiego = 9,11 m2

ELEWACJE TYLNE = 152,76 m^2

a)Powierzchnia elewacji = 85,56 m2
b)Powierzchnia cokołu = 18,40 m2
c)Powierzchnia murków balkonowych = 48,80 m2

Zestawienie kolorystyki elewacji:

ELEWACJAE FRONTOWE

1)Elewacja,wnęki,gzyms - NCS S 0505 G50Y.
2)Cokół - NCS S 1005 G50Y.
3)Opaski okienne - biały.
4)Okna - istniejący.
5)Drzwi wejściowe - ciemny dąb.

ELEWACJE TYLNE

1)Elewacja,balkony,wnęki,gzyms - NCS S 0505 G50Y.
2)Cokół,murek - NCS S 1005 G50Y.
3)Okna - istniejący.
4)Drzwi wejściowe - brąz.

UWAGA
Przed przystąpieniem do malowania należy pomalować fragment ściany o wymiarach ok. 1,0 x 1,0 m w dobrze oświetlonym miejscu i przedstawić do akceptacji Inwestorowi i Konserwatorowi ostateczny projekt kolorystyki należy zatwierdzić na podstawie wykonanych prób na elewacjach z udziałem przedstawiciela Urzędu Konserwatorskiego.
Ostateczna kolorystyka zostanie opracowana na podstawie badań stratygraficznych oraz programu prac konserwatorskich na etapie wykonawczym i uzgodniona z przedstawicielem Urzędu Konserwatorskiego.
W przypadku odkrycia oryginalnych malatur i dekoracji należy bezzwłocznie zawiadomić o tym fakcie Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu.
Prace związane z odtworzeniem brakującej oraz istniejącej sztukaterii elewacyjnej zaleca się przeprowadzić przy nadzorze konserwatora doświadczonego w renowacji i odtworzeniu detalu , aby zapewnić odpowiedni efekt finalny.

8.Remont balkonów.

Technologia prac do wykonania :
1) Zbicie zbutwiałych tynków (ok.5%).
2) Demontaż obróbek blacharskich.
3) Demontaż odpływu balkonowego i rury spustowej.
4)Demontaż istniejącej posadzki cementowej.
6) Oczyszczenie konstrukcji stalowej.
7) Malowanie elementów metalowych konstrukcyjnych farbą antykorozyjną i nawierzchniową.
8) Gruntowanie powierzchni murków i spodu balkonu od wewnątrz.
9) Wykonanie tynku renowacyjnego zatartego na gładko na murkach i spodzie balkonu od wewnątrz.
10) Malowanie murka i spodu balkonu farbą krzemianową (silikatową) .

11) Montaż obróbek blacharskich z blachy cynkowo-tytanowej gr.0,7 mm.
12) Montaż wpustów balkonowych pionowych DN50 z kołnierzem bitumicznym w posadzce balkonu, izolacja kołnierza masą asfaltową przed zalaniem posadzką cementową.
13) Montaż rur odpływowych i rury spustowej DN50 z blachy cynkowo-tytanowej gr.0,7 mm na uchwytach.
14) Izolacja przeciwwilgociowa cegieł od góry masą asfaltową dwukrotnie.
15) Wykonanie posadzki cementowej gr.3-6 cm z profilowaniem spadku 1 % w kierunku wpustu.
16) Wykonanie powłoki wodoszczelnej z zaprawy mrozo- i wodoodpornej do izolacji balkonów.
17) Malowanie posadzki powłokami malarskimi wodoodpornymi .

9.Uwagi końcowe.

-Przed przystąpieniem do robót montażowych oraz składaniem zamówień na elementy dorabiane indywidualnie wszystkie wymiary należy sprawdzić w naturze.
-Wszelkie roboty wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami BHP i p.poż.
-Przed przystąpieniem do prac remontowych należy zabezpieczyć przejście dla pieszych na chodniku budując zadaszenie zabezpieczające.
-Wszelkie wątpliwości wyjaśniać z przedstawicielem Inwestora i Nadzorem Autorskim.
-Prace powinny być prowadzone bezwzględnie pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie.
-Inne prace nie ujęte w opracowaniu powinny być objęte dodatkowym opracowaniem związanym z projektem zagospodarowania terenu wokół budowy i nie wchodzą w zakres niniejszego opracowania.
-Wszystkie zastosowane materiały muszą posiadać stosowne atesty i certyfikaty.
-Podane w projekcie materiały zostały podane jako przykładowe i mogą być zastąpione innymi o podobnych , lecz nie gorszych parametrach.
-Wszelkie prace wykonywać zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych”.

10.Informacja ppoż.

<u>Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej obiektu budowlanego:</u>
<u>a)Typ budynku : budynek mieszkalny wielorodzinny,średniowysoki (SW)</u>
Powierzchnia zabudowy : 155 m2
Kubatura budynku : 2740 m3
Wysokość kondygnacji nadziemnych: 2,30-3,50 m , podziemnych: 2,30 m
Ilość kondygnacji : 5 nadziemne , 1 podziemna
<u>b)Klasyfikacja pożarowa :</u> -kategorii zagrożenia ludzi ZL IV
Dopuszczalna powierzchnia strefy pożarowej wynosi 5 000 m2.
<u>c)Klasa odporności pożarowej :</u> -„C” ,
Maksymalna gęstość obciążenia ogniowego strefy pożarowej w budynku
1000<Q<=2000 MJ/m2
Klasa odporności ogniowej elementów budynku:
-ściany zewnętrzne: EI30
-ściany wewnętrzne: EI15
-konstrukcja dachu: R15
-pokrycie dachowe: RE15

-stropy:REI60
d)Sposób użytkowania budynku mieszkalnego, wskazuje na brak możliwości powstania stref zagrożenia wybuchem.
e)Budynek stanowi cześć zabudowy szeregowej oddzielonych od siebie ogniomurem o klasie odporności ogniowej EI60. Spełnione jest wymaganie odległość budynku od budynków sąsiednich- minimum 8 m.
f)Drogę pożarową stanowi droga od strony ulicy Wyszyńskiego i Damrota. Długość dojścia ewakuacyjnego w strefie pożarowej ZLIV wynosi niecałe 47 m przy dopuszczalnej max 60 m (20 m na poziomej drodze ewakuacyjnej).
Woda do do celów przeciwpożarowych z hydrantów podziemnych w chodniku. Najbliższy hydrant nadziemny znajduje się w odległości około 60 m od obiektu budowlanego o wydajności wodnej min. 10l/s przy ciśnieniu min. 0,2 MPa.
g)Rozwiązań zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej nie projektuje się. Warunki ochrony przeciwpożarowej nie zmieniają się.

Przedstawione w projekcie rozwiązania remontowe ,**nie dotyczą** warunków ochrony przeciwpożarowej ,zgodnie z §3 ust.2 rozporządzenia MSWiA z dnia 05.08.2023 r. „w sprawie uzgodnienia projektu zagospodarowania działki lub terenu , projektu architektoniczno-budowlanego , projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej”.

11.Określenie obszaru oddziaływania inwestycji.

ANALIZA UWARUNKOWAŃ FORMALNO – PRAWNYCH.
Analizę obszaru oddziaływania obiektu budowlanego dokonano w oparciu o przepisy :
-Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U. Z 2025 r. poz.418 z późniejszymi zmianami)
-Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2001 Nr 62,poz.627 z późniejszymi zmianami)
-Rozporządzenie Rady Ministrów z 10 sierpnia 2023 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. Z 2023 r. poz. 1724 z późniejszymi zmianami)
-Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Z dnia 2007 r.Nr 120,poz.826 z późniejszymi zmianami)
-Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych I Administracji z dnia 21 marca 2023 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków,innych obiektów budowlanych I terenów (Dz.U. Z 2023 r. ,poz.822 z późniejszymi zmianami)
-Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r.w sprawie bezpieczeństwa I higieny prac podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U.2003 r.Nr 47 , poz.401).

Obszar oddziaływania inwestycji obejmuje działki **129 ,128, 122/2, 177/2**, AR_10; Obręb:Plac Grunwaldzki.
Oddziaływanie obiektu będzie się mieściło w granicach przedmiotowych działek . Inwestycja nie spowoduje nadmiernych ograniczeń w zagospodarowaniu terenów sąsiednich.

Poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich.

Realizacja przedmiotowej inwestycji nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz środków łączności przez osoby trzecie w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego. Ponadto nie wpływa negatywnie na dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Rozwiązania techniczne nie powodują nadmiernej (stałej) uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

ANALIZA PROJEKTOWANEGO OBIEKTU KUBATUROWEGO.

a. Informacje o wpisie do rejestru zabytków.

Budynek znajduje się w gminnej ewidencji zabytków miasta Wrocławia.

b. Informacje o przesłanianiu i zacienieniu.

Nie projektuje się dodatkowych budynków czy budowli przesłaniających czy rzucających cień.

c. Informacje o wpływie eksploatacji górniczej na działkę.

Na projektowany teren nie wpływa eksploatacja górnicza.

d. Informacje o usytuowaniu obiektu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe.

Projektowany remont nie wpływa na bezpieczeństwo pożarowe.

e. Informacje o emisji hałasu.

Nie projektuje się stałych źródeł nadmiernej emisji hałasu.

f. Informacje o wpływie na środowisko

-Remont przedmiotowego obiektu budowlanego nie wpływa negatywnie na środowisko naturalne.
-Wpływ na środowisko z uwzględnieniem siedlisk ptaków chronionych – na obszarze inwestycji nie występują siedliska ptaków chronionych.

12. Dane o wpływie na środowisko.

1. Roboty budowlane przy remoncie elewacji nie należą do grupy klasyfikowanej jako szczególnie szkodliwej dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska.
Nie będą też występować szkodliwości w miejscu pracy i w otoczeniu w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska i uciążliwości w rozumieniu przepisów techniczno-budowlanych, takich jak:
-Szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych.
-Hałas i drgania.
-Zanieczyszczenie powietrza gazami i pyłami.

-Zanieczyszczenie gruntu i odprowadzanych ścieków.

2. Program robót przewiduje niewielkie roboty demontażowe związane z demontażem warstw tynków .
Urobek robót demontażowych będzie na bieżąco segregowany, składowany w oddzielnych kontenerach i usuwany z placu budowy.

13. Wytyczne wykonania.

1.Roboty należy wykonać wg. projektu budowlanego, sporządzonego w sposób spełniający wymagania przedmiotowych norm i przepisów, stanowiącego (według Rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Dz. U.2022, poz. 1679,) rozwinięcie i uzupełnienie dla celów wykonawczych niniejszego projektu budowlanego mającego na celu uzyskania pozwolenia na roboty.

2.W sprawach nieokreślonych przez dokumentację obowiązują „zasady wiedzy technicznej" (art. 5, ust. 1 Prawa Budowlanego) zawarte m.in. w „Warunkach technicznych wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych", aprobatach i świadectwach technicznych oraz instrukcjach wykonawczych od producentów wyrobów i sprzętu.

3.Do wykonywania robót należy stosować wyłącznie materiały i wyroby, które zostały dopuszczone do powszechnego lub jednostkowego stosowania świadectwami technicznymi, wydanymi w sposób określony przepisami oraz sprzęt mający świadectwo dopuszczenia.

Opracował:

PROJEKTANT:

Rafał Lucjan Maciejewski
Nr upr. 240/01/DUW

SPRAWDZAJĄCY:

Paweł Młynarz
Nr upr. 27/WPOKK/2017

ZAŁĄCZNIKI DO PROJEKTU TECHNICZNY

„Remont elewacji frontowych bez docieplenia oraz remont elewacji tylnych z dociepleniem i remontem balkonów budynku przy ul. Damrota 23 we Wrocławiu”.

OBIEKT :	Budynek mieszkalny wielorodzinny:,kat. budynku XIII
ADRES OBIEKTU :	ul.Damrota 23; 50 – 306 Wrocław
NR EW.DZIAŁKI :	Dz.ew.nr **129,128,122/2,177/2**,AR_10;Obręb:Plac Grunwaldzki
INWESTOR :	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.Damrota 23 we Wrocławiu ; ul.Damrota 23; 50 – 306 Wrocław
JEDNOSTKA PROJEKTOWA :	Biuro projektowo – usługowe WPROJEKT Łukasz Włudyka , Wieruszów 4D , 58-100 Świdnica
DATA OPRACOWANIA :	01-10-2025 r.

BRANŻA : ogólnobudowlana

ZESPÓŁ PROJEKTOWY :

Projektant specjalności architektonicznej : ***Rafał Lucjan Maciejewski*** ***Nr upr. 240/01/DUW***	
Sprawdzający specjalności architektonicznej : ***Paweł Młynarz*** ***Nr upr. 27/WPOKK/2017***	

SPIS TREŚCI :

1.Informacja dotycząca BIOZ.....1

2.Zalecenia Konserwatorskie.....3

3.Rysunki inwentaryzacyjne stanu istniejącego.....4

INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

„Remont elewacji frontowych bez docieplenia oraz

remont elewacji tylnych z dociepleniem i remontem balkonów

budynku przy ul. Damrota 23 we Wrocławiu”.

OBIEKT :	Budynek mieszkalny wielorodzinny:,kat. budynku XIII
ADRES OBIEKTU :	ul.Damrota 23; 50 – 306 Wrocław
NR EW.DZIAŁKI :	Dz.ew.nr **129,128,122/2,177/2**,AR_10;Obręb:Plac Grunwaldzki
INWESTOR :	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.Damrota 23 we Wrocławiu ; ul.Damrota 23; 50 – 306 Wrocław
JEDNOSTKA PROJEKTOWA :	Biuro projektowo – usługowe WPROJEKT Łukasz Włudyka , Wieruszów 4D , 58-100 Świdnica
DATA OPRACOWANIA :	01-10-2025 r.

BRANŻA : ogólnobudowlana

ZESPÓŁ PROJEKTOWY :

Projektant specjalności architektonicznej : ***Rafał Lucjan Maciejewski*** ***Nr upr. 240/01/DUW***	
Sprawdzający specjalności architektonicznej : ***Paweł Młynarz*** ***Nr upr. 27/WPOKK/2017***	

1. Zakres robót
Przedmiotem niniejszego projektu jest remont budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Damrota 23 we Wrocławiu.
Zakres robót remontowych obejmuje szereg specjalistycznych prac budowlanych.

2. Wykaz obiektów
Przedmiotem niniejszej dokumentacji jest wyłącznie budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Damrota 23 we Wrocławiu.

3. Elementy zagospodarowania terenu mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
W rejonie budynku nie występują elementy zagospodarowania mogące stwarzać zagrożenie wymagające szczególnych działań poza przestrzeganiem ogólnych przepisów BHP i ochrony zdrowia.

4. Roboty mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
Roboty konserwatorskie i związane budowlane przy robotach elewacyjnych stwarzają zagrożenie upadkiem ze znacznej wysokości,dlatego też ustawienie rusztowań powinno podlegać odbiorowi przez Kierownika Budowy oraz Inspektora Nadzoru.

5.Wskazanie sposobu prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych.
Należy poinstruować pracowników sprawie ewentualnych zagrożeń przed przystąpieniem do realizacji robót. Pracownicy powinni mieć aktualne badania oraz powinni być przeszkoleni w zakresie przepisów BHP.
Podczas realizacji robót występują roboty stwarzające ryzyko powstania zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi, np. praca na wysokości , w rozumieniu: „Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz plany bezpieczeństwa i ochrony zdrowia”. Z dnia 23 czerwca 2003 roku (Dz.U. Nr 120, poz. 1126).

Wymagane przygotowanie pracowników do robót budowlanych:
a)Bezpośrednie kierownictwo robót konserwatorskich i budowlanych winno mieć wiedzę,doświadczenie i uprawnienia do prowadzenia tych robót i podejmowania szczegółowych decyzji w ich trakcie.
b)Przy robotach wolno zatrudniać wyłącznie te osoby, które są dopuszczone do nich świadectwem lekarskim i zostały przeszkolone w zakresie zaleceń BHP.

6. Środki techniczne i organizacyjne zapobiegające niebezpieczeństwom.
a)Organizacja i technologia robót winna zapewniać bezpieczny sposób ich wykonywania z zachowaniem zaleceń określonych w podstawowych przepisach.
b)Wydzielenie i zagospodarowanie placu robót winno być zgodne z przepisami z zabezpieczeniem przed dostępem osób niezatrudnionych.
c)Zagospodarowanie terenu robót winno zapewniać bezpieczne odległości między składowanymi materiałami, urobkiem z rozbiórek, trasami komunikacyjnymi, stanowiskami prac na terenie i obiektem otoczonym rusztowaniami.
d)Organizacja robót winna zapewniać by pod zawieszonymi ciężarami nie występowały, nawet chwilowo trasy komunikacyjne i stanowiska pracy.
e)Zagospodarowanie terenu winno zapobiegać krzyżowaniu się tras transportu zewnętrznego z wewnętrznym i trasami komunikacji pracowników.

f)Wszystkie urządzenia i sprzęt winny być technicznie sprawne, pozostawać pod fachową kontrolą określonego mechanika i elektryka i były użytkowane zgodnie z instrukcjami producentów.
g)Do robót stosować rusztowania systemowe, zmontowane zgodnie z instrukcją montażu.

Jednakże stosownie do art. 20 ust. 1b Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r PRAWO BUDOWLANE (Tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 418 wraz z późniejszymi zmianami) jako projektant inwestycji niniejszym oświadczam, iż roboty budowlane związane z w/w inwestycją nie będą trwały dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie nie będzie zatrudnionych więcej niż 20 pracowników, w związku z czym, zgodnie z art.21a ust 1a, pkt 2, opracowanie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia na budowie nie jest wymagany.

Opracował:

PROJEKTANT:

Rafał Lucjan Maciejewski
Nr upr. 240/01/DUW

SPRAWDZAJĄCY:

Paweł Młynarz
Nr upr. 27/WPOKK/2017