

PROJEKT TECHNICZNY

STRONA TYTUŁOWA

Nazwa zamierzenia budowlanego

Projekt remontu elewacji frontowej i docieplenia elewacji tylnej, remontu balkonów oraz budowy przewodów wentylacyjnych

Adres obiektu budowlanego

ul. Wyszyńskiego 142, 55-307 Wrocław

Kategoria obiektu budowlanego

XIII

Nazwa jednostki ewidencyjnej:

026401_1; Wrocław

Nazwa i numer obrębu ewidencyjnego

0005 , Pl. Grunwaldzki

Identyfikator działki

026401_1.0005.AR_10.74
026401_1.0005.AR_10.78/5

Numery działek ewidencyjnych:

74 , 78/5

Inwestor:

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

PRZY UL WYSZYŃSKIEGO 142 , WROCŁAW

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: 20.01.2025

SPIS TREŚCI

1. PROJEKT TECHNICZNY

A) Część opisowa

str. 4-9

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

B) Część rysunkowa

1. Plan sytuacyjny	1:500	str. 10
2. Elewacja frontowa	1:100	str. 11
3. Elewacja frontowa boczna	1:100	str. 12
4. Elewacje tylne	1:100	str. 13
5. Rzut parteru	1:100	str. 14
6. Rzut I piętra	1:100	str. 15
7. Rzut II piętra	1:100	str. 16
8. Rzut III piętra	1:100	str. 17
9. Rzut dachu	1:100	str. 18
10. Elewacja tylna	1:100	str. 19

C) Część formalno-prawna

Oświadczenie

Str. 21

Zaświadczenia i uprawnienia

Str. 22-23

PROJEKT TECHNICZNY

1. DANE EWIDENCYJNE:

1.1. Faza opracowania.

Projekt techniczny remontu elewacji , balkonów , budowy kominów wentylacji grawitacyjnej budynku w branży architektonicznej.

1.2. Adres budynku.

Wrocław , ul .Wyszyńskiego 142.

1.3. Lokalizacja budynku.

Budynek mieszkalny zlokalizowany działce nr 74 , A.M. 10, obręb Pl.Grunwaldzki.

1.4. Rodzaj zabudowy.

Budynek w zabudowie zwartej, śródmiejskiej.

1.5. Jednostka projektowa.

VS PROJECT Pracowania Projektowa.

1.6 Stan prawny władania.

Budynek stanowi współwłasność Wspólnoty Mieszkaniowej.

1.7 Podstawa opracowania.

1.7.1 Zlecenie Zamawiającego.

1.7.2 Przegląd budynku i pomiary inwentaryzacyjne.

1.7.3 Dokumentacja fotograficzna.

1.7.4 Przepisy:

- Dz.U. nr 2020 poz. 1609 – W sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
- Dz.U. z dnia 7 czerwca 2019 poz. 1065 z późn. zmianami – Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. INWESTOR:

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Kościelna 40 w Świdnicy

3. DANE TECHNICZNE.

3.1 Kubatura: ok. 2080m²

3.2 Wysokość budynku: H=15,50

3.3 Funkcja budynku: mieszkalna.

4. FORMA I OPIS BUDYNKU

Budynek przy ul. Wyszyńskiego 142 we Wrocławiu położony w zabudowie zwartej śródmiejskiej o funkcji mieszkalnej. Budynek czterokondygnacyjny, 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 dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną.

5. OCENA STANU TECHNICZNEGO.

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

Elewacje frontowe:

Tynki cementowo-wapienne w większości w stanie dostatecznym. Stwierdzono liczne rozwarstwienia warstw, ślady zawilgoceń oraz wysoleń oraz liczne zarysowania. Istniejące wymalowania spłowiwały, widoczne zabrudzenia.

Elewacja frontowa nie posiada żadnych dodatkowych zdobień poza detalem gzymsu zwieńczającego w poziomie poddasza. Brak jest odrębnie wykształconego cokołu elewacji.

Istniejącymi obecnie elementami dekoracyjnymi, które stanowią o detalu architektonicznym elewacji są:

- gzyms wieńczący
- płaskie opaski okienne
- jw. lecz wokół drzwi wejściowych
- okna częściowo wymienione na PCV
- stalowe balustrady balkonów

Elewacje tylne:

Tynki cementowo-wapienne w większości w stanie złym. Widoczne miejscowo ubytki tynków. Te które zostały są odparzone i lokalnie odspojone. Widoczne liczne zarysowania. Istniejące wymalowania spłowiwały.

Istniejącymi obecnie elementami dekoracyjnymi, które stanowią o detalu architektonicznym tejże elewacji są:

- gzyms wieńczący w poziomie poddasza

- ceglane parapety okien – w postaci rolki ceglanej
- masywne stopnie tylnego wejścia do kamienicy

W strefie cokołowej występują wyraźne ślady zawilgocenia i zasolenia ścian fundamentowych. Widoczne miejsca skorodowane i całkowicie pozbawione tynku. Liczne miejsca skorodowanych cegieł i zaprawy w fugach. Stan techniczny strefy cokołowej jest zły.

Balkony elewacji frontowej:

Na elewacji znajdują się trzy balkony płytowe. Płyta każdego balkonu otoczona jest z trzech stron ścianami budynku, a od strony ulicy zwieńczona stalową lekką balustradą prętową. Najwyższy balkon przekryty jest masywną płytą stropodachu. Konstrukcja nośna balkonu wykonana z belek stalowych. Odwodnienie balkonów za pomocą wpustów z odprowadzeniem do rury spustowej. Od czoła płyty balkonowe posiadają opierzenia blaszane. Płyty balkonowe Ip i IIp zarysowane poprzecznie w środku rozpiętości płyty. Wysokość balustrad stalowych wynosi 100cm i jest niezgodna z WT.

Balkony elewacji tylnej:

Na elewacji tylnej znajdują się trzy balkony płytowe o konstrukcji monolitycznej wsparte na żelbetowych wspornikach. Od dołu wykończone tynkiem cem. -wap. Balustrady murowane z cegły. Balkony parteru, I i IIp zabudowane stolarką okienną w sposób chaotyczny. Balkon IIIp przykryty tymczasowym daszkiem wykonanym z przezroczystych falistych płyt polietylenowych. Płyty te ułożone są na tymczasowej konstrukcji wsporczej z łąt drewnianych.

Stan balkonów jest zróżnicowany. Balkony I,II i IIIp wymagają stosunkowo niewielkich prac remontowych. Polegać one mają przede wszystkim na remoncie masywnej balustrady / wraz z wykonaniem nowych tynków elewacji/ oraz odtworzenia stalowej ich nadbudowy.

Natomiast płyta balkonu w parterze jest w złym stanie technicznym, wymaga prac związanych z remontem konstrukcji, a po wykonaniu podczas remontu odkrywek – być może miejscowej wymiany na nową płytę.

Wnioski i zalecenia.

A. Ogólne elewacje budynku wymagają ze względu na niespełnianie przepisów związanych z oszczędnością energii cieplnej – remontu w postaci ich docieplenia.

Ze względu na usytuowanie budynku w eksponowanym rejonie miasta konieczne jest zastosowanie materiałów dobrej jakości – ze zdolnością samozmywania.

B. Remont balkonów na elewacji frontowej: to przede wszystkim wykonanie odkrywek w płycie Ip i lip w celu ustalenia głębokości spękania poprzecznego płyt. Po ustaleniu tego – należy wykonać zszycie tych zarysowań lub wykonać wzmocnienie płyty. Pozostałe prace to remont balustrad poprzez ich podniesienie do wys. 1100mm od poziomu posadzki oraz pomalowanie ich farbami epoksydowymi. Przy wymianie rur spustowych skontrolować stan wpustów podłogowych i ich szczelność połączenia z płytami balkonów. W przypadku wątpliwości wymienić na nowe żeliwne lub ze stali nierdzewnej wraz z osadnikami.

C. Remont balkonów elewacji tylnej: w zakresie remontu na elewacji tylnej to przede wszystkim wykonanie odkrywek w płycie balkonu parteru w celu ustalenia głębokości i powierzchni spękania i defragmentacji płyty balkonu. Po ustaleniu tego należy wykonać wzmocnienie bądź wymianę płyty. Pozostałe balkony to prace remontowe masywnych balustrad i renowacja czoła żelbetowych płyt i belek balkonowych. Skontrolować wpusty balkonowe i wymienić je tak jak podano w pkt B.

6. PROJEKTOWANY ZAKRES ROBÓT.

5.1. Elewacje.

5.1.1 Elewacje frontowe.

Przed przystąpieniem do robót głównych usunąć istniejące parapety zewnętrzne (wtórne parapety z blachy powlekanej i z płytek ceramicznych – brak podokienników historycznych), inne obróbki blacharskie i rury spustowe. Zdemontować szyldy, reklamy, lampy, kwietniki okienne, anteny i tabliczkę z numerem budynku.

W ramach remontu elewacji frontowej i bocznej wykonać następujące prace:

- zmurszałe i skorodowane tynki zbić i wykonać nowe tynki **o analogicznym składzie jak historyczne tynki istniejące** (wapienne o fakturze istniejącej – gładkie), projekt zakłada **wymianę tynków tylko odspojonych i wtórnych**,
- w obszarach spękań murów przed pracami tynkarskimi wykonać przeszywanie konstrukcji murowanej atestowanymi systemami naprawczymi
- ocenić stan nadproży okiennych po w razie konieczności wzmocnić bądź wymienić nadproża
- umyć powierzchnię ścian muru oraz powierzchnie otynkowane
- odgrzybić, zaimpregnować oraz zagruntować powierzchnię ścian
- tynki ścian elewacji malować farbami silikatowymi
- wymienić parapety okienne na nowe z blachy stalowej ocynkowanej (nie powlekane)
- odtworzyć elementy detalu w postaci opasek okiennych

Strefa cokołowa:

Skuć odspojony i wtórny tynk. Wykonać nowe tynki **o analogicznym składzie jak historyczne tynki istniejące**.

5.1.2. Elewacja tylna. Docieplenie.

Elewacja tylna wymaga wykonania prac naprawczych. Po skuciu tynków odparzonych i spękanych należy przygotować podłoże i wykonać (po weryfikacji równości muru) ewentualne tynki podkładowo-wyrównawcze pod projektowane ocieplenie ścian elewacji. Odkryte uszkodzenia murów naprawić. Następnie wykonać ocieplenie w systemie ETICS. Wymienić parapety okienne na nowe z blachy stalowej ocynkowanej. Nad tylnym wejściem zamontować typowy daszek ochronny z poliwęglanu.

Do docieplenia kondygnacji nadziemnych stosować styropian samogasnący typu EPS TR100 grubości 12cm. Technologia wykonania zgodna z kartami technologicznymi systemu – obowiązują wytyczne i zasady ETICS. Od strony działki sąsiedniej wykonać 1m pas z wełny mineralnej.

Kolorystyka elewacji pokazana w części rysunkowej ma charakter pogładowy, zgodnie z wymogiem opinii Dolnośląskiego Konserwatora Zabytków, kolorystyka zostanie ustalona w czasie rozpoznania warstw malarskich po rozpoczęciu robót budowlanych i ustawieniu rusztowań.

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

Na obu elewacjach zamontować nowe rury spustowe i rynny z blachy tytan - cynk.

5.1.3. Kominy , wentylacja grawitacyjna.

Po skuciu tynków elewacji tylnej i przed przystąpieniem do prac dociepleniowych projektuje się wykonanie wentylacji grawitacyjnej pomieszczeń kuchni oraz łazienek zlokalizowanych od strony elewacji tylnej.

Rury wentylacyjne prostokątne o wymiarach 10x16cm umieścić w uprzednio wykonanych bruzdach w ścianach elewacji. Bruzdy głębokości 6cm i szerokości zgodnie z rysunkiem nr 10.

Rury prostokątne wyprowadzone poprzez ścianę na klatkę schodową ost. kondygnacji a następnie ponad dach.

Ponad dachem przewody wentylacyjne obudowane np. płytą farmacell . Kominy ponad dachem (od poziomu strychu) docieplić wełną mineralną gr. 10cm.

W mieszkaniach 3 kondygnacji w pomieszczeniach kuchni i łazienek wykonać wentylację grawitacyjną z rur dwuściennych izolowanych wełną mineralną. Przewody wentylacyjne wyprowadzić przez pomieszczenie strychu ponad dach , zamontować turbowenty.

8. OCHRONA POŻAROWA.

Budynek zaliczony do budynków niskich do kategorii ZL IV zagrożenia pożarowego o klasie odporności ogniowej „C”.

Na podstawie §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17.09.2021r w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu , projektu architektoniczno-budowlanego , projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. z 2021r poz 1722):

Projektowany remont stropu nie zmieni kategorii i klasy odporności pożarowej budynku i nie wymaga uzgodnienia z rzeczoznawcą w zakresie ochrony p.poż.