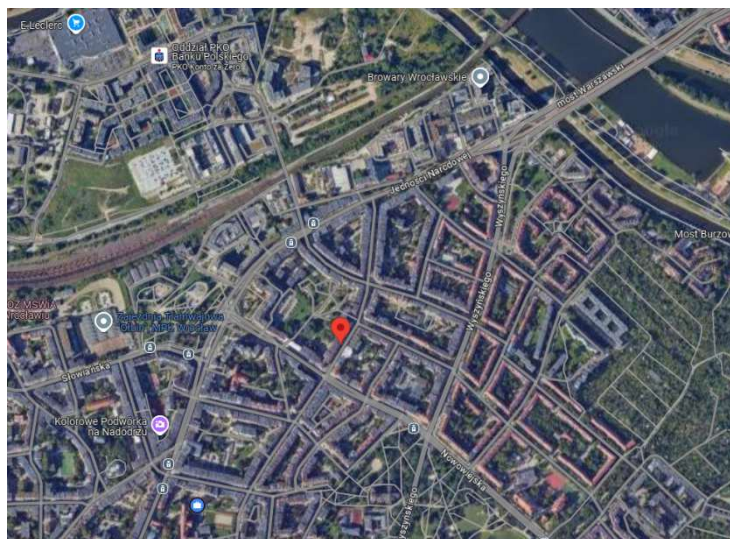


OPIS TECHNICZNY

do projektu technicznego pn.:

„Remont elewacji frontowej, w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. S. Żeromskiego 54, 50-312 Wrocław ”
Adres geodezyjny: działki nr: 51, obręb Plac Grunwaldzki, AM 11,



Spis treści

I. Informacje ogólne	2
1.1. Podstawa opracowania	2
1.2. Dane ogólne	2
1.3. Inwestor	2
1.4. Podstawa opracowania	2
2. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego	2
3. Ochrona konserwatorska	2
4. Układ przestrzenny budynku oraz forma architektoniczna pomieszczeń objętych przebudową	2-3
5. Sposób użytkowania istniejącego obiektu budowlanego, w tym liczba wydzielonych lokali mieszkalnych	3
6. Charakterystyczne parametry techniczne budynku	3
7. Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia budynku	3
8. Charakterystyka ekologiczna	3
9. Informacja o wyposażeniu technicznym budynku, w tym projektowanym źródle ciepła Do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej	3
10. Opis dostępności lokali mieszkalnych do budynku dla osób z niepełnosprawnościami	3
11. Informacja o minimalnym udziale lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 5, ust. 1, punkt 4a	3
12. Opis stanu istniejącego	4
13. Opinia o stanie technicznym budynku	4
13.1. Elewacja frontowa	4-7
14. Zagadnienia ochrony pożarowej budynku	7-8
15. Wytyczne projektowe	8-10
16. Projektowane rozwiązania materiałowe i techniczne mające wpływ na otoczenie, w tym środowisko	10
17. Charakterystyka energetyczna budynku	10
18. Oddziaływanie na środowisko w trakcie realizacji inwestycji	10
19. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu	10
20. Oświadczenie dotyczące nieistotnych zmian w projekcie.	10

1. Dane ogólne dotyczące opracowania

1.1. Inwestycja

Remont elewacji frontowej, w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Stefana Żeromskiego 54 we Wrocławiu.

1.2. Lokalizacja obiektu

adres: ul. S. Żeromskiego 54, 50-312 Wrocław.

adres geodezyjny, działka nr: działki nr 51

obręb Plac Grunwaldzki, AM 11,

1.3. Inwestor

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. S. Żeromskiego 54, 50-312 Wrocław, reprezentowana przez:
Prywatny Zarząd Mieszkaniami Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ul. Sępa Szarzyńskiego 62-66.

1.4. Jednostka projektowa

Pracownia Projektowa PPLL

arch. Lidia Legieć

50-320 Wrocław ul. Oleśnicka 15B

tel. 602 536 568, NIP 8981026025

e-mail: lidia.legiec@gmail.com

1.5. Podstawa opracowania

- umowa zawarta z inwestorem nr 163/G/WM/133/2024/AS z dnia 05.02.2024 r.
 - wizja lokalna, pomiary, dokumentacja zdjęciowa, obowiązujące normy i przepisy
 - dokumentacja archiwalna pozyskana z Archiwum Miejskiego Wrocławia
- uzgodnienie zakresu prac z zarządcą nieruchomości - Prywatny Zarząd Mieszkaniami Sp. z o.o. z

2. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego

Kategoria obiektu budowlanego – XIII – budynek mieszkalny wielorodzinny.

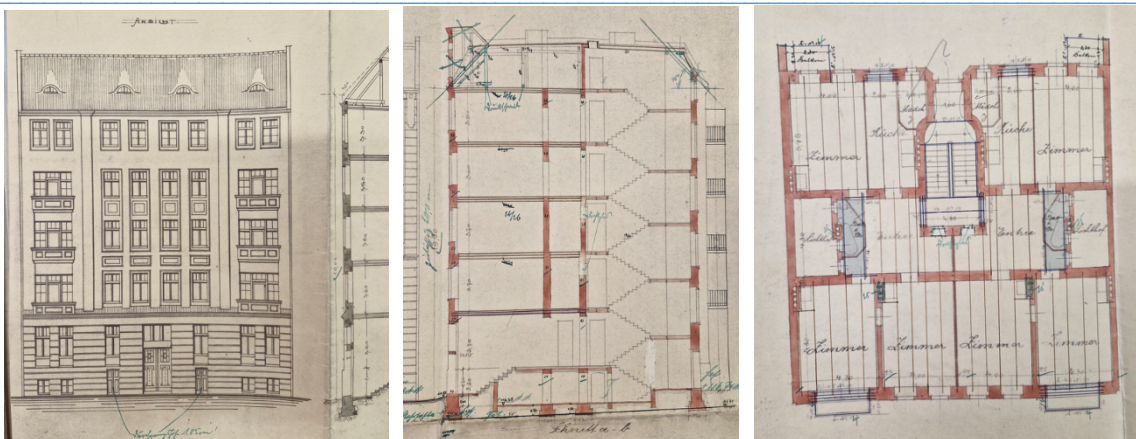
3. Ochrona konserwatorska

Kamienica objęta niniejszym opracowaniem ujęta jest w gminnej ewidencji zabytków Wrocławia prowadzonej na podstawie zarządzenia nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r., oraz znajduje się na obszarze historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Piaskowego, stanowiącym część Śródmieścia we Wrocławiu, ujętego w ww. ewidencji zabytków. Wobec powyższego obiekt jak i obszar podlegają ochronie konserwatorskiej na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U.). 2017 poz. 2187 z późn. zm). Materiały Archiwum Miejskiego dotyczące kamienicy datowane są na 1915 rok, a także 1974 rok. – projekt przebudowy i remontu budynku.

4. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna istniejącego obiektu budowlanego.

Kamienica objęta niniejszym opracowaniem jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, z usługami w parterze, zlokalizowanym na działce nr 51 przy ulicy S. Żeromskiego 54, obręb Plac Grunwaldzki, AM-11, położony w kwartale budynków ograniczonym ulicami: S. Żeromskiego, I. Daszyńskiego, Jedności Narodowej i Nowowiejską.

Jest położona w zabudowie wschodniej (z lekkim przechyłem w kierunku południowym) tego zbliżonego w rzucie do kwadratu kwartału, ścianą szczytową południową przylega do kamienicy nr 52, ścianą północną do nr 56, budynki wybudowane w podobnym czasie jak przedmiotowa kamienica nr 54. Jest to budynek pięciokondygnacyjny, podpiwniczony, w części piwnic usytuowana jest usługa, z nieużytkowym poddaszem. Okna w ścianie elewacji frontowej skierowane są na wschód, wejście główne do budynku prowadzi z ulicy Żeromskiego i poprzez sień przejściową dalej do klatki schodowej doświetlonej oknami od podwórza i zamkniętej drzwiami prowadzącymi na podwórze. Elewacja budynku, podobnie jak cały budynek ma układ symetryczny. Budynek pokryty jest dachem wspartym na konstrukcji drewnianej, papowym, ze spadkiem i odprowadzeniem wody na podwórze, od strony ulicy jest nieco wypiętrzony i pokryty dachówką ceramiczną karpiówką, osadzone są w nim dwa okienka połaciowe, doświetlające nieużytkowe poddasze.



Widok elewacji, przekrój, rzut I p. – rysunki z 1911 roku ze zbiorów Archiwum Miasta Wrocławia.

5. Sposób użytkowania istniejącego obiektu budowlanego, w tym liczba wydzielonych lokali mieszkalnych

Budynek objęty opracowaniem składa się z wydzielonych lokali mieszkalnych: po cztery na parterze, III i IV piętrze, oraz po trzy mieszkania na I i II piętrze, łącznie 18 mieszkań.

W poziomie piwnic z wejściem od ulicy zlokalizowany jest jeden lokal usługowy.

6. Charakterystyczne parametry techniczne budynku

- powierzchnia zabudowy.....307,00 m²
- kubatura budynku.....6 730,00 m³
- szerokość elewacji frontowej17,93 m
- wysokość elewacji frontowej do wierzchu gzymsu okapowego.....19,12 m
- ilość kondygnacji nadziemnych.....5 + nieużytkowe poddasze
- ilość klatek schodowych.....1
- ilość kondygnacji podziemnych.....1

7. Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia budynku

Budynek powstał na początku XX wieku, brak jest danych dotyczących warunków geotechnicznych terenu pod budynkiem. Stan techniczny obiektu, wskazuje na to, iż warunki geotechniczne działki są sprzyjające, w budynku nie obserwuje się znacznych spękań ani zarysowań ceglanego wątku. Poza zakresem opracowania.

8. Charakterystyka ekologiczna

Niniejsze opracowanie projektowe nie wprowadza zmian w sposobie użytkowania budynku, co nie wpłynie na pogorszenie warunków ekologicznych otoczenia.

9. Informacja o wyposażeniu technicznym budynku, w tym projektowanym źródle ciepła do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.

Obiekt wyposażony jest w instalacje wod.-kan., gazową oraz elektryczne. W chwili obecnej budynek podłączony jest do miejskiej linii ciepłowniczej, zarówno mieszkania, jak i klatka schodowa są ogrzewane.

10. Opis dostępności lokali mieszkalnych w budynku dla osób z niepełnosprawnościami.

Mieszkania w wysokim parterze oraz na I, II, III i IV piętrze nie są dostępne dla osób z niepełnosprawnościami. Usługi w poziomie piwnic również nie mają bezpośredniego dostępu dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich.

W myśl obowiązujących przepisów budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Żeromskiego 54 nie jest dostępny dla osób niepełnosprawnych. Poza zakresem opracowania.

11. Informacja o minimalnym udziale lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 5, ust. 1 punkt 4a.

Przepis ten nie jest spełniony w budynku mieszkalnym przy ul. Żeromskiego 54. Budynek jest objęty ochroną konserwatorską, brak jest możliwości wyposażenia budynku w dźwig osobowy bez znacznych zmian w układzie funkcjonalnym budynku. Poza zakresem opracowania.

12. Opis stanu istniejącego

12.1) Elewacja frontowa

Elewacja ma układ symetryczny, skrajnie po lewej i prawej stronie na I, II i III piętrze zlokalizowane są balkony (w pierwszej i szóstej osi okien) o szerokości otworu dużego okna balkonowego wraz z drzwiami. Balustrady balkonów są pełne, zdobione kasetonami z przodu i po bokach, z wierzchu posiadają metalowe nadstawki.

Na wysokości płyty balkonu i stropu nad parterem widnieje wysunięty, zdobiony gzyms okalający spody płyt balkonowych. Kolejny gzyms ciągły węższy, widnieje na wysokości parapetów okien IV piętra. Gzyms wieńczący budynku, jest lekko wysunięty, wyprofilowany. Nad nim widnieje dach ceramiczny z kalenicą równoległą do ściany elewacji wykończoną ceramicznymi gąsiorami, rynną z odprowadzeniem wody z tej części dachu rurą spustową z prawej strony elewacji.

W osi balkonów w piwnicy, parterze i na IV piętrze pojawiają się po dwa okna, tworząc osiem osi. W części południowej piwnic zlokalizowana jest usługa z wejściem bezpośrednio z ulicy.

Ściany budynku pokryte są w całości tynkiem gładkim, w części pasa od terenu do gzymsu nad parterem tynk zdobiony jest poziomymi pasami tworząc boniowanie, powyżej między gzymsami poziomymi na wysokości I, II i III piętra balkony i okna dzielą pionowe pasy w kształcie pilastrów (szt. 2) zakończonymi górami sztukaterią w kształcie głowic z kanelami.

Okna osi nr 2-5 mają obramowania ze wstawionymi zdobieniami sztukatorskimi. Osioło tuż pod gzymsiem IV piętra widnieje zdobiony motyw roślinny z szarfami i aniołem trzymającym w ręku tarczę.



13. Opinia o stanie technicznym budynku

13.1. Elewacja frontowa

13.1.1. Piwnice i parter



Elewacja frontowa – poziom piwnic i parteru

Powyższe zdjęcie ilustruje widok ściany elewacji frontowej piwnic i parteru, drzwi wejściowe do budynku są wyniesione ponad teren o dwa stopnie, pierwszy stopień betonowy, drugi z bloku kamiennego, drzwi są wtórnie wykonane jako drewniane, nad nimi osadzone naświetla doświetlające sieć wewnętrzną. Mocno wyeksponowany gzyms na wysokości stropu nad parterem jest mocno uszkodzony, częściowo pozbawiony ozdobnego tynku, widoczne

odsłonięte cegły, wierzch niczym nie zabezpieczony. Ściana od terenu do gzymsu w dużej części jest pozbawiona tynku, a na zachowanych fragmentach widoczne są poziome pasy w układzie 9, poniżej widoczny po prawej stronie od drzwi cokół o szerokości 1 m, lewa strona pozbawiona cokołu, posiada tynki wtórne, gładkie, liczne przemalowania. W wielu miejscach tuż nad nawierzchnią chodnika cokół jest uszkodzony, szczególnie po obu stronach otworu drzwiowego przy skrzynce elektrycznej.

Stolarka okienna i drzwiowa części piwnic jest zróżnicowana, w usługach okna wymienione są na pcv, drzwi o zaniżonej wysokości pełne drewniane, wszystkie otwory okratowane. Po prawej stronie stolarka drzwi i okna drewniana, pełna, otwory drzwiowe o zaniżonej wysokości, w bardzo złym stanie technicznym.

13.1.2. Elewacja powyżej parteru – okna i zdobienia okien I i II piętra.



Elewacja wraz z balustradami balkonów pokryta tynkiem gładkim, balkony były przedmiotem remontu, świadczą o tym naprawione na balustradach i spodach płyt tynki i przemalowania. Osadzono wówczas instalację odwodnienia balkonów z kształtek pvc. Na elewacji obserwuje się rozpoczynające się pod gzymsem IV piętra i przechodzące w dół pęknięcie ceglano-wątkowego. Tynki w znacznym procencie są uszkodzone, widoczny ceglany watek, uszkodzone dekoracje sztukatorskie, te zachowane posłużą do odtworzenia skutych. Wyjątkowy fragment zdobienia (prawa strona) sztukatorskiego zachował się pod gzymsem IV p.

Gzymsy poziome pozbawione są opierzeń blacharskich, nad prawym balkonem III piętra wtórnie wykonano zadaszenie z blachy falistej. Stolarka okienna i balkonów w całości została wymieniona na pcv, często nie zachowując zabytkowego podziału i sposobu otwierania.

13.1.3. Elewacja powyżej III piętra.



Widok elewacji III i IV piętra oraz gzymsu okapowego

Tynki w przeważającej części nie zachowały się, widać odsłonięty mur i nadproża ceramiczne okien. W górnej części elewacji widoczne są fragmenty zdobień tynkarskich na gzymsie podokapowym i na zwieńczeniu pilastrów. Gzyms ciągły na poziomie parapetów okien ma liczne ubytki i brakuje mu opierzeń blacharskich, parapety wysunięte, metalowe wtórne.

13.1.4. Wejście główne do budynku



Nie zachowały się zabytkowe drzwi, te istniejące to drewniane, dwuskrzydłowe, z naświetlem. Poziom wejścia na wysokości dwóch stopni nad terenem chodnika, jest to poziom spocznika przed biegiem 10-ciu stopni wejściowych na poziom parteru. Pierwszy stopień wykonany jako betonowy, drugi zachowany jako oryginalny.

13.1.5. Dekoracje sztukatorskie pod gzymsem podparapetowym IV p.



Zachowany fragment dekoracji w osi środkowej elewacji i głowica pilastra

13.1.6. Dekoracje sztukatorskie międzyokienne



Zachowane dekoracje pasa między oknami II i III piętra.

13.1.7 Balkony I, II, III piętra.



Widok lewego i prawego pasa balkonów

Płyty balkonowe wraz z balustradami zostały przed ok. 10 lat temu wyremontowane, wykonano wówczas balustrady oraz płyty z montażem instalacji odwodnienia z kształtek pcv.

Wnioski i zalecenia

Elewacja frontowa budynku jest w stanie technicznym złym, w wielu miejscach ma zarysowany mur ceramiczny, oraz duże ubytki tynków (w części podgzymsowej, pasa piwnic i parteru), oraz słabą przyczepność dekoracji sztukatorskich do podłoża. Dlatego też wymaga pilnego remontu z odtworzeniem tynków i dekoracyjnych zdobień. Strefa przyziemia w obrębie usługi ma tynki fragmente, całość pozbawiona jest tynków boniowania, na co wskazują zachowane nieliczne fragmenty. Otwory drzwiowe i okienne w przyziemiu są zróżnicowane, spowodowane to jest osadzeniem wtórnych okien w usługę poziomu piwnic z niewielkim powiększeniem otworów okiennych, stolarka drewniana piwnic zachowana, w bardzo złym stanie technicznym, jeden otwór okienny pogłębiony aż do poziomu chodnika, stolarka okienna w całym budynku jest wtórna.

Należy pilnie wykonać remont i następujące prace objęte niniejszym projektem:

1. wykonać odlewy z zachowanych fragmentów zdobień sztukatorskich
2. uzupełnić ubytki ceramicznego muru w cokole na styku z nawierzchnią chodnika
3. wykonać wzmocnienia ceglanego wstępu w obrębie spękań między oknami na poz. II i III p.
4. wykonać remont elewacji.

14. Zagadnienia ochrony pożarowej budynku

Budynek jest zaliczany do kategorii ZL IV – średniowysoki, klasy odporności pożarowej „C”.

Minimalna odporność zewnętrznych ścian osłonowych EI 30.

Kamienica spełnia wymagania odporności ogniowej.

W myśl rozporządzenia w sprawie uzgodnienia projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (j. t. Dz. U. 2015 poz. 2117) budynek jest obiektem, który nie wymaga uzgodnienia pod względem ochrony ppoż.

- powierzchnia zabudowy budynku.....307,00 m²
- budynek średniowysoki, wysokość budynku do kalenicy dachu ceramicznego.....22,46 m
- klatka schodowa o stalowej konstrukcji biegów schodowych i drewnianym obłożeniu - poza zakresem opracowania
- budynek wybudowany jest w technologii tradycyjnej z cegły ceramicznej, stropy nad piwnicami są ceramiczne na belkach stalowych, zejście do piwnicy stopnie betonowe ,
- minimalna odporność ścian osłonowych EI30. Budynek spełnia wymagania odporności pożarowej.
- poszczególne lokale mieszkalne są wyposażone w instalację gazu, której sprawność jest cyklicznie kontrolowana przez odpowiednie służby
- budynek usytuowany w zabudowie szeregowej, w kwartale budynków ograniczonym ulicami S. Żeromskiego, I. Daszyńskiego, Jedności Narodowej i Nowowiejską o podobnej funkcji
- budynek nie jest wyposażony w instalację piorunochronną

- z budynku prowadzą dwa wyjścia ewakuacyjne – na ulicę i na podwórze
- dach od strony ulicy pokryty dachówką ceramiczną, dach pomiędzy jest dachem płaskim z pokryciem papowym
- droga pożarowa przylega do elewacji frontowej budynku, dogodny dojazd do elewacji podwórzowej zapewniony jest również od strony podwórza
- najbliższy hydrant – ok. 8 m od budynku na ul. S. Żeromskiego.

15. Wytyczne projektowe:

15.1. Remont elewacji frontowej

- a) odlewy zdobień sztukatorskich - pobrać z istniejących osłabionych elementów dekoracji sztukatorskich w celu ich odtworzenia
- b) mury ceramiczne – umyć ciepłą wodą i oczyścić metodą nisko-ciśnieniową, wykonać uzupełnienia ceglanego wątku partii przyziemia, wykonać wzmocnienia spękań i zarysowań metodą „zszywania”
- c) gzymsy
 - wysunięty gzyms na wysokości stropu nad parterem
 - gzyms podparapetowy okien IV p.
 - gzyms podokapowyoczyścić, wykonać uzupełnienia i wzmocnienia ceglanego wątku, wykonać nowe profilowane gzymsy metodą ciągnioną i z narzutu, zachowując oryginalne profile
- d) dekoracje sztukatorskie fasady budynku - odtworzyć zdobienia na podstawie pobranych odlewów, a także wykonać uzupełnienia brakujących elementów jako kontynuację istniejących, wykonać montaż i zabezpieczyć ich powierzchnię przed działaniem czynników atmosferycznych.
Nie dopuszcza się wykonania detali architektonicznych ze styropianu i innych materiałów sztucznych.
- e) tynki boniowania ścian w pasie przyziemia i parteru do wysokości gzymsu - wykonać tynki kat IV, zgodnie z zachowanymi fragmentami i projektem, bazując na starych technologiach
- f) wykonać powłokę antygraffiti – na wysokości od poziomu terenu do gzymsu nad oknami I p, jako naturalnej granicy na elewacji
- g) opierzenia blacharskie
 - z blachy miedzianej gr. 0,7 mm, montowanej na rąbek stojący - jako pokrycie wierzchnie wyeksponowanego gzymsu nad parterem, gzymsu podparapetowego okien IV piętra, oraz zabezpieczenie wierzchu balustrad balkonowych
 - z blachy tytan – cynk gr. 0,7 mm, w kolorze naturalnym – użytej na zabezpieczenie wierzchu gzymsu okapowego, oraz jako materiał instalacji odwodnienia dachu i balkonów.Montaż rynny na dachu ceramicznym wykonać z odpowiednim spadkiem, a rurę spustową zakończyć kielichem żeliwnym z rewizją. Sprawdzić drożność i szczelność części podziemnej na odcinku do pierwszej studzienki, w razie konieczności instalację wymienić
- h) parapety okien – zachowały się częściowo parapety oryginalne, ceramiczne, szklwione w kolorze brązowym. Okładzinę brakujących elementów należy odtworzyć.
- i) drzwi wejścia głównego – drzwi poddać renowacji, pomalować w kolorze zgodnym z rysunkiem projektu, w dolnej partii zamontować ochraniacze z użyciem elementów kutych stylizowanych
- j) okna i drzwi w pasie piwnic - wykonać wymianę stolarki okiennej i drzwiowej zgodnie z rysunkiem oraz osadzić nowe parapety z cegły klinkierowej w kolorze dobranym do malatury tej części elewacji
- k) wykonać prace malarskie w kolorze wg uzgodnionego z DWKZ projektu kolorystyki
- l) zabezpieczenie antygraffiti – do wysokości gzymsu nad parterem należy wykonać zabezpieczenie powłok malarskich
- ł) zabezpieczenie stop-ptakom – na oblachowaniu gzymsu okien IVp. należy zamocować zabezpieczenie z taśm z prętami metalowymi.

16. Projektowane rozwiązania materiałowe i techniczne mające wpływ na otoczenie w tym środowisko.

Zgodnie z zasadami obowiązującego prawa budowlanego, przy wykonaniu robót należy stosować jedynie te wyroby, które uzyskały pozytywną ocenę, stwierdzającą przydatność do stosowania w budownictwie. Są to wyroby, dla których wydano:

certyfi kat - znak bezpiecze Ństwa, wykazuj ący, że została zapewniona zgodno Ńć z kryteriami technicznymi okre Ńslonymi na podstawie polskich norm, aprobat technicznych oraz zastosowanych przepisów, lub te Ź: deklaracj ę zgodno Ńci (certyfi kat zgodno Ńci) z wł ąciw ą norm ą b ą d Ź aprobat ą techniczn ą, je Źli dany wyrób nie jest obj ęty certyfikacj ą na znak bezpiecze Ństwa.

16.1. Remont tynków elewacji frontowej

- tynkowanie murów ścian przyziemia i cokołu - nale Źy u Źyć renowacyjnego tynku podkładowego w dobranym systemie, o parametrach zgodnych z PN EN 998-1. Certyfikowany zgodnie wytycznymi WTA.

Zawilgocony i obci ążony solami mur zewn ętrzny:

istniej ący stary tynk nale Źy umyć ciepł ą wod ą pod niewielkim ci Źnieniem lub strumieniem spr ężonego powietrza, usun ąć osłabione cz ęści muru, usun ąć brud i kurz. Krusząc ą si ę zapraw ę w spoinach usun ąć (wydłubać) na gł ębokoość przynajmniej 2 cm. Odbity stary tynk zawieraj ący sole nale Źy natychmiast usun ąć.

Obrzutk ę nanie Źć metod ą sieciow ą i pozostawić do wyschnięcia (min. 24 godz).

Sposób przygotowania i nakładania materiału, warunki obróbki, czas schnięcia, nale Źy wykonywać ści Źle wg. instrukcji zastosowania.

- tynkowanie murów elewacji frontowej powy Źej cokołu – na tynk zwykły podkładowy kat. III nale Źy wykonać tynk szlachetny o strukturze drobnoziarnistej o uziarnieniu kruszywa do 1,25 mm, jako tynk gładzony. W tynku tym nale Źy wykonać poziome pasy zgodnie z szeroko Źci ą i gł ębokoości ą istniej ących Źłobie Ź.

- elementy sztukatorskie - opaski, gzymsy, detale architektoniczne

- * usun ąć łuszcz ąc ą si ę farb ę i zabrudzenia

wykonać dezynfekcj ę i odgrzybienie partii obmywanych wod ą z uszkodzonych oblachowań, odwzorować profile, a fragmenty znajduj ące si ę w dobrym stanie zachować i uzupełnić - rekonstruowane fragmenty detalu architektonicznego z narzutu wykonać wedł ę oryginału, zaprawa nie mo Źe być zbyt spoista i drobnoporowata, gdy Ź wówczas przyczyni si ę do korozji cegł y

- * wykonać retusz profilowa Ź oryginałnych przy pomocy mas szpachlowych, cało Źć zagruntować przed malowaniem,

- * wykonać malowanie wedł ę zatwierdzonej kolorystyki przy u Źyciu farb silikatowych zgodnie z rygorami technologicznymi.

- * ornament gipsowy - usun ąć nawarstwienia farb i brudu metod ą mechaniczn ą i fizykochemiczn ą na drodze spulchniania wtórnych warstw farby,

- * wykonać naprawy i uzupełnienia drobnych ubytków - uzupełnić brakuj ący lub zniszczony detal sztukatorski przy pomocy gipsu ceramicznego

a) wykonanie odcisków (form) brakuj ących fragmentów sztukaterii

b) wykonanie odlewów brakuj ących fragmentów sztukaterii

c) monta Ź wraz z retuszem, uzupełniany detal mocować przy pomocy kołków rozporowych.

Cało Źć detalu gipsowego zagruntować przed malowaniem przy pomocy rozpuszczalnikowego preparatu gł ęboko penetruj ącego, ograniczaj ącego chł onno Źć wilgoci przez gips.

- * wykonać malowanie wedł ę zatwierdzonej kolorystyki przy u Źyciu farb silikonowych zgodnie z rygorami technologicznymi.

Uwaga !

Wszystkie prace zwi ązane z renowacj ą elementów elewacji frontowej musz ą wykonywać rzemie Źlnicy posiadaj ący odpowiednie kwalifikacje pod nadzorem osób legitymuj ących si ę do Źwiadczeniem przy realizacji tego typu robót. Cało Źć robót nale Ź wykonywać zgodnie z projektem technicznym, nale Źy stosować techniki i materiały renowacyjne uznanych firm posiadaj ące wymagane certyfikaty i aprobaty techniczne.

16.2. Wzmocnienie sp ękanych elementów ścian i zdobie Ź

- po wykonaniu rusztowa Ź nale Źy sprawdzić przyczepno Źć elementów ozdobnych takich jak gzymsy górne, zdobienia nad i mi ę dzyokienne, poprzez opukanie. Elementy wykazuj ące mał ą przyczepno Źć nale Źy skuć i wykonać uzupełnienia poprzez wykonanie wstawek w kształcie takim jak historyczny. Miejsca sp ęka Ź i ubytków nale Źy zaprawić tynkiem reparacyjnym (zaprawy cementowe modyfikowane)-prace wykonać zgodnie z instrukcj ą producenta przy Źjętej technologii. W przypadku natrafienia podczas remontu na lokalne p ęknięcia murowanych ścian, miejsca te nale Źy wzmocnić metod ą tzw. zszycia prętami zbrojeniowymi, umieszczonymi w poziomych spoinach muru.

16.3. Obróbki blacharskie zabezpieczenia gzymsów i balustrad balkonowych

wykonać z blachy miedzianej, gr 0,7 mm. Blach ę mocować kołkami rozporowymi co 20 cm, pod obróbki nale Źy zastosować podkłady z papy termozgrzewalnej.

Arkusze blachy na gzymsach, wypustach i murkach na dachu łączyć ze sobą na rąbek stojący podwójny.

16.4. Malowanie tynków elewacji

wykonać za pomocą farby elewacyjnej silikatowej, w kolorze dobranym z katalogu, farbami o kolorach opisanych w projekcie kolorystyki elewacji frontowej.

Uwaga: przy doborze kolorystyki systemie innym niż podany katalog farb, dobór kolorów należy uzgodnić z projektantem.

17. Charakterystyka energetyczna budynku

Właściwości cieplne przegród budowlanych:

- przegrody zewnętrzne – ściany budynku o zróżnicowanej grubości, ściana elewacji frontowej - ze względu na jej zabytkowy charakter nie może być poddana termomodernizacji – poza zakresem opracowania.
- ściana elewacji podwórzowej – jest wyremontowana i docieplona, poza zakresem opracowania
- klatka schodowa – nieogrzewana, ma wymienione okna z szybami zespolonymi w profilach pcv, co znacznie poprawiło izolacyjność cieplną przegrody
- piwnice - są nieogrzewane, stropy nad piwnicą docieplone wg starych technologii – okna od strony podwórza są wymienione, wymiana okien piwnic od strony ulicy poprawi izolacyjność cieplną pomieszczeń
- dach z nieużytkowym poddaszem, nie spełnia wymogom izolacyjności cieplnej przegród – poza zakresem opracowania
- technika instalacyjna grzewcza – budynek nie jest podłączony do sieci miejskiej, ogrzewanie mieszkań jest zróżnicowane, indywidualne dla każdego z nich.
- okna we wszystkich mieszkaniach wymienione są na nowe pcv. z szybami zespolonymi, spełniają 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.

18. Oddziaływanie na środowisko w trakcie realizacji inwestycji

Remont elewacji frontowej 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.

19. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu

Obszar oddziaływania obiektu (ów), o którym mowa w art. 20 pkt 1c ustawy – Prawo budowlane, obejmuje nieruchomość: działka nr 51, AM 11, obręb Plac Grunwaldzki.

Niniejszy projekt remontu elewacji frontowej, budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w myśl postanowień art. 34 ust.5 ustawy Prawo Budowlane, nie oddziałuje negatywnie na inne przyległe obiekty, których funkcja jest taka sama jak przedmiotowy budynek, a zamierzenie budowlane ma na celu poprawę stanu technicznego obiektu, który sąsiaduje z przyległymi kamienicami nr 52 i 56 przy ul. S. Żeromskiego.

20. 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.

Opracowanie:

mgr inż. arch. Lidia Legięć