



P . H . U . s.c.

P R O M O N T A

51- 111 Wrocław, ul. Łużycka 24a tel.(0 71) 327 45 18 , 0608 204 441
 Regon: 930057939 NIP: 895-001-79-53 e-mail : promonta@interia.pl
 Konto: PKO BP S.A. I/O Wrocław, nr 21 1020 5226 0000 6802 0021 2126

PROJEKT TECHNICZNY

Temat: Remont elewacji frontowych, wraz z balkonami, remont i docieplenie elewacji podwórzowych, remont dachu i klatek schodowych budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Nowowiejskiej 56-58 we Wrocławiu

Obiekt: budynek mieszkalny wielorodzinny

Kategoria obiektu budowlanego: XIII

Adres obiektu: 50-315 Wrocław, ul. Nowowiejska 56-58

Nr ewidencyjne działek: 114/1, 31 i 107/10, AM-9, obręb Plac Grunwaldzki 1, AM-14, obręb Plac Grunwaldzki

Inwestor: Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Nowowiejskiej 56-58 z/s przy ul. Nowowiejskiej 56-58, 50-315 Wrocław

**Jednostka projektowania : „PROMONTA” P.H.U. s.c.
 51-111 Wrocław ul. Łużycka 24a**

Podpisy :

Projektant : mgr inż. arch. Małgorzata Kulczak
 Uprawnienia bud. nr 292/01/DUW - do projektowania
 bez ograniczeń w specjalności architektonicznej

Sprawdzający - mgr inż. arch. Michał Wyczałkowski
 Uprawnienia bud. nr 73/93/UW - do projektowania
 bez ograniczeń w specjalności architektonicznej

Konstrukcja : mgr inż. Krzysztof Lisiński
 Uprawnienia bud. nr 334/86/UW - do projektowania
 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń

Wrocław, czerwiec 2026

SPIS TREŚCI - PROJEKT TECHNICZNY

	Str. nr
1. Strona tytułowa	1
2. Spis treści	2
3. Oświadczenie o wykonanie projektu zgodnie z przepisami	3
I. Część opisowa	
1. Opis techniczny do projektu architektoniczno-budowlanego	4-23
I. Dane ogólne.....	4
II. Podstawa opracowania.....	4
III. Przedmiot i zakres opracowania.....	4
IV. Opis i ocena stanu istniejącego.....	4-12
V. Opis projektowanych robót budowlano-remontowych.....	12-21
VI. Charakterystyka energetyczna budynku.....	22
VII. Warunki ochrony przeciwpożarowej obiektu.....	22
VIII. Wymogi ochrony konserwatorskiej.....	22
IX. Wpływ inwestycji na środowisko.....	22
X. Informacja zgodnie z art. 36a prawa budowlanego	22
X. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.....	22-23
XII. Uwagi końcowe.....	23
2. Kopie uprawnień projektowych projektantów i sprawdzających i zaświadczeń potwierdzających przynależność projektanta i sprawdzającego do Izby Architektów i Inżynierów Budownictwa	24-31
II. Część rysunkowa	
1. Rys. Nr 1 Plan sytuacyjny	32
2. Rys. Nr 2 Elewacja frontowa od strony ul. Nowowiejskiej – stan projektowany	33
3. Rys. Nr 3 Elewacja frontowa od strony ul. Wyszyńskiego – stan projektowany	34
4. Rys. Nr 4 Elewacje tylna/skrzydło od str. ul. Nowowiejskiej – stan projektowany	35
5. Rys. Nr 5 Elewacje tylna/skrzydło od str. ul. Wyszyńskiego – stan projektowany	36
6. Rys. Nr 6 Balkony w elewacjach frontowych - stan projektowany	37
7. Rys. Nr 7 Wzmocnienie spękanych fragmentów ścian zewnętrznych budynku	38
8. Rys. Nr 8 Rzut drewnianej więźby dachowej (skrzydło budynku od strony ul. Nowowiejskiej) – stan projektowany	39
9. Rys. Nr 9 Rzut drewnianej więźby dachowej (skrzydło budynku od strony ul. Wyszyńskiego) – stan projektowany	40
10. Rys. Nr 10 Rzut dachu (skrzydła budynku od str. ul. Nowowiejskiej) – stan proj.	41
11. Rys. Nr 11 Rzut dachu (skrzydła budynku od str. ul. Wyszyńskiego) – stan proj.	42
12. Rys. Nr 12 Przekroje pionowe E-E i F-F dachu i poddasza	43
13. Rys. Nr 13 Klatka schodowa nr „I” (z mieszk. nr 1-15) – stan projektowany	44
14. Rys. Nr 14 Klatka schodowa nr „II” (z mieszk. nr 16-27) – stan projektowany	45
15. Rys. Nr 15 Klatka schodowa nr „III” (z mieszk. nr 28-42) – stan projektowany	46
16. Rys. Nr 16 Klatka schodowa nr „IV” (z mieszk. nr 43-49) – stan projektowany	47
17. Rys. Nr 17 Klatka schodowa nr „V” (z mieszk. nr 50-63) – stan projektowany	48
18. Rys. Nr 18 Przekrój pionowy budynku B-B	49
19. Rys. Nr 19 Elewacja frontowa od strony ul. Nowowiejskiej – kolorystyka	50
20. Rys. Nr 20 Elewacja frontowa od strony ul. Wyszyńskiego – kolorystyka	51
21. Rys. Nr 21 Elewacja tylna/skrzydło od str. ul. Wyszyńskiego – kolorystyka	52
22. Rys. Nr 22 Elewacja tylna/skrzydło od str. ul. Nowowiejskiej – kolorystyka	53

Wrocław 02-06-2026 r.

OŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r. , poz. 524)

OŚWIADCZAM

że projekt techniczny pn.: „Remont elewacji frontowych, wraz z balkonami, remont i docieplenie elewacji podwórzowych, remont dachu i klatek schodowych budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Nowowiejskiej 56-58 we Wrocławiu” - został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Projektant :

mgr inż. arch. Małgorzata Kulczak
Upewnienia bud. nr 292/01/DUW –
do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej

Sprawdzający :

mgr inż. arch. Michał Wyczałkowski
Upewnienia bud. nr 73/93/UW –
do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej

Konstrukcja :

mgr inż. Krzysztof Lisiński
Upewnienia bud. nr 334/86/UW –
do projektowania w specjalności
konstrukcyjno-budowlanej
bez ograniczeń

OPIS TECHNICZNY

I. DANE OGÓLNE.

- 1.1. Temat: Remont elewacji frontowych, wraz z balkonami, remont i docieplenie elewacji podwórzowych, remont dachu i klatek schodowych budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Nowowiejskiej 56-58 we Wrocławiu.
- 1.2. Adres : 50-315 Wrocław, ul. Nowowiejska 56-58.
- 1.3. Inwestor : Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy Nowowiejskiej 56-58 we Wrocławiu, z/s przy ul. Nowowiejskiej 56-58, 50-315 Wrocław.
- 1.4. Projektant : mgr inż. arch. Małgorzata Kulczak.
Konstrukcja : mgr inż. Krzysztof Lisiński

II. PODSTAWA OPRACOWANIA.

- 2.1. Umowa zawarta z Inwestorem.
- 2.2. Uzgodnienia dokonane z Inwestorem.
- 2.3. Inwentaryzacja budowlana elewacji/ścian zewnętrznych, balkonów, dachu i klatek schodowych budynku.
- 2.4. Polskie normy i przepisy techniczno-budowlane.

III. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA.

Przedmiotem opracowania jest remont elewacji frontowych, wraz z balkonami, remont i docieplenie elewacji podwórzowych, remont dachu i klatek schodowych budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Nowowiejskiej 56-58 we Wrocławiu.

Opracowanie obejmuje :

- opis elementów konstrukcyjnych budynku: dachu, ścian zewnętrznych/elewacji, balkonów, oraz klatek schodowych budynku,
- ocenę aktualnego stanu technicznego wyżej wymienionych elementów budynku,
- rozwiązania projektowe w zakresie remontu dachu, remontu elewacji frontowych, remontu i docieplenia ścian zewnętrznych/elewacji tylnych, remontu konstrukcji drewnianej i pokrycia dachu oraz remontu klatek schodowych budynku.

IV. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO.

4.1. Opis budynku.

Budynek zlokalizowany przy ul. Nowowiejskiej 56-58 we Wrocławiu jest obiektem mieszkalnym, wielorodzinnym, 5-cio klatkowym, 5-cio kondygnacyjnym (z poddaszem częściowo użytkowym), narożnym – usytuowanym w rejonie skrzyżowania ulic: Nowowiejskiej i Kard. Wyszyńskiego. Zaprojektowany w stylu socrealistycznym - wybudowany został w pierwszej połowie lat 50-tych XX-go wieku, w miejscu zniszczonej w trakcie działań wojennych (a następnie poddanej rozbiórce) kamienicy/budynku mieszkalnego (zrealizowanej około. 1902 roku).

W poziomie piwnic budynku usytuowane są komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne oraz 3 pomieszczenia pełniące dawniej funkcję schronów przeciwlotniczych (aktualnie – nie użytkowane). W poziomie parteru – usytuowane są lokale handlowo-usługowe (sklep spożywczy „Żabka”, apteka i sklep cukierniczy oraz biuro podróży z usługami rehabilitacyjnymi).

W poziomie pięter: od I-go do IV-go – usytuowane są lokale mieszkalne.

W poziomie V-go piętra – na części powierzchni znajdują się lokale mieszkalne, a na pozostałej części powierzchni – pomieszczenia strychowe.

Łącznie w budynku znajdują się 63 mieszkania.

Budynek przy ul. Nowowiejskiej 56-58 - wybudowany na planie w kształcie litery „L”.

Dostęp do mieszkań zapewniony jest bezpośrednio z klatek schodowych, do których wejścia zlokalizowane są od strony podwórza.

Wymiary zewn. budynku :

- długość wzdłuż elewacji frontowej od strony ul. Nowowiejskiej - 39,5 m,
- długość wzdłuż elewacji frontowej od strony ul. Wyszyńskiego - 46,10 m,
- szerokość (głębokość) - 11,90 m,
- wysokość całkowita - 22,00 m ppt.,

Obiekt zrealizowany został w technologii tradycyjnej, uprzemysłowionej.

Układ konstrukcyjny budynku – podłużny.

Konstrukcja poszczególnych elementów budynku :

- **ławy fundamentowe** – wykonane z betonu zbrojonego,
- **ściany piwnic murowane** z cegły pełnej/rozbiórkowej, na zaprawie cem.-wapiennej,
- **izolacje przeciwwilgociowe ścian piwnicznych** : w poziomie posadowienia wykonane zostały izolacje poziome ścian konstrukcyjnych – z papy asfaltowej; ponadto na zewn. powierzchniach ścian piwnicznych (na części podziemnej) wykonane zostały izolacje pionowe z materiałów bitumicznych (lepik asfaltowy),
- **ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych** – murowane z cegły pełnej/rozbiórkowej oraz z bloczków z betonu komórkowego na zaprawie cem.-wapiennej ; grubości ścian zewnętrznych podłużnych zmienne: 64cm (2,5c) - w poziomie piwnic; 51cm (2c.) - w poziomie parteru i I-go piętra ; 38cm (1,5c.) – w poziomie II-go, III-go i IV-go piętra ; 25cm (1c.) - w poz. V-go piętra/poddasza,
- **ściany konstrukcyjne wewnętrzne** – murowane z cegły pełnej/rozbiórkowej oraz z bloczków z betonu komórkowego na zaprawie cem.-wapiennej; grubości ścian zmienne : 64, 51 i 38cm - w poziomie piwnic i parteru ; 38 (1,5c) i 25cm (1c.) - w poziomie od I-go do IV-go piętra,
- **ścianki działowe** w lokalach mieszkalnych - murowane z cegły dziurawki na zaprawie cem.-wapiennej,
- **biegi schodowe, podesty i spoczniki** (w obrębie klatki schodowej) - wykonane w konstrukcji żelbetowej, z okładziną z lastriko,
- **stropy** nad piwnicami oraz nad kondygnacjami nadziemnymi – żelbetowe: monolityczne lub gęstożebrowe, typu DMS,
- **nadproża okienne i drzwiowe** - żelbetowe,
- **dach budynku** - stromy, dwuspadowy - o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną karpiówką, podwójnie (oraz fragmentarycznie papą asfaltową – nad „dużymi” lukarnami),
- **kominy** z cegły ceramicznej pełnej, murowane na zaprawie cem.- wapiennej,
- **elewacje budynku** - wyprawione są tynkami zewnętrznymi, cementowo-wapiennymi, zatartymi na gładko (bez zdobień) oraz pokryte powłokami malarskimi z farb dyspersyjnych,

Budynek wyposażony w instalacje : elektryczną, odgromową, wodociągową, gazową, telefoniczną, kanalizację sanitarną i deszczową ; centralne ogrzewanie zasilane z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Budynek od chwili oddania do użytkowania nie był poddawany gruntownym zabiegom remontowym i termomodernizacyjnym.

4.2. Stosunki własnościowe.

Budynek mieszkalny przy ul. Nowowiejskiej 56-58 we Wrocławiu stanowi własność Wspólnoty Mieszkaniowej.

4.3. Wymogi ochrony konserwatorskiej.

Budynek mieszkalny, zlokalizowany przy ul. Nowowiejskiej 56-58 we Wrocławiu – jednostkowo nie jest objęty ochroną konserwatorską. Położony jest na terenie historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Piaskowego, stanowiącego część Śródmieścia we Wrocławiu – ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

4.4. Opis aktualnego stanu technicznego: dachu, balkonów, elewacji oraz klatek schodowych budynku.

4.4.1. Konstrukcja drewniana i pokrycie dachu budynku.

Budynek przekryty jest dachem stromym, dwuspadowym, o konstrukcji drewnianej.

Strome połacie dachu, o pochyleniu ok. 40° - od strony ulicy i podwórza - kryte są dachówką ceramiczną karpiówką, ułożoną podwójnie, w koronkę.

W obrębie połaci dachu stromego, od strony ulic, występują „małe” lukarny (łącznie 5 szt.), o konstrukcji drewnianej, zwieńczone łukowymi, odcinkowymi daszkami, krytymi blachą ocynkowaną.

Ponadto, w obu połaciach dachu występuje 5 „dużych/szerokich” lukarn o konstrukcji masywnej (ściany murowane z bloczków z betonu komórkowego przekryte stropodachami wentylowanymi - wykonanymi na bazie stropu żelbetowego, typu DMS, z pokryciem papą termozgrzewalną, ułożoną na podkładzie z desek).

Konstrukcja dachu stromego - wykonana jest w postaci wieżby drewnianej, stanowiącej ustrój płatwiowo-kleszczowy.

Wieżba drewniana dachu stromego – złożona jest z następujących elementów składowych:

- z krokwi, wykonane z krawędziaków o wymiarach przekroju 7,5x15,5 cm, usytuowanych w rozstawie osiowym: 70-80 cm,
- z murlat o wym. przekroju 14x14cm oraz z płatwi pośrednich o wym. 18x20 cm – stanowiących podpory dla krokwi,
- ze słupów drewnianych o wym. przekroju: 15x16 cm (przenoszących obciążenia z krokwi i płatwi na ściany konstrukcyjne, podłużne i poprzeczne, oraz na strop masywny nad IV-tym p.),
- z kleszczy (dolnych i górnych) wieżby – o wym. przekroju 2x8x16cm,
- z mieczy drewnianych, usztywniających konstrukcję ramową wieżby (połączenia słupów, płatwi i kleszczy),
- z belek podwalinowych (pod słupami) o wym. przekroju 15x18 cm,

Połączenia elementów wieżby dachowej wykonane są w sposób tradycyjny: na wręby, wpusty i oraz połączenia śrubowe i gwoździowe.

Widoczne elementy wieżby dachowej - zabezpieczone są impregnatem (częściowo wypłukanym).

Stan techniczny drewnianej wieżby dachowej – ocenia się jako zadowalający.

W trakcie dokonanych oględzin – nie stwierdzono występowania istotnych jej uszkodzeń.

Zalecanym jest oczyszczenie elementów wieżby dachowej – z miejscowych zabrudzeń (wapno, farba), osuszenie elementów miejscowo zawilgoconych oraz wykonanie impregnacji całej konstrukcji drewnianej, preparatem do zabezpieczania drewn. elementów budowlanych przed korozją biologiczną i ogniem – do stopnia niezapalności i nierozprzestrzeniania ogni NRO.

Stan techniczny pokrycia stromych połaci dachu - z dachówki ceramicznej karpiówki – jest zróżnicowany.

W połaciach dachu od strony podwórza (gdzie występuje pokrycie z dachówki zamontowanej w latach 50. XX w.) – stan techniczny pokrycia ocenia się jako średni, lokalnie zły.

Pokrycie to jest miejscowo nieszczelne, nie zabezpiecza budynku przed wodami opadowymi i roztopowymi; posiada uszkodzenia w postaci: miejscowych ubytków pojedynczych dachówek, spękania i rozwarstwienia/ "zlasowania" licznych dachówek; pokrycie to kwalifikuje się do całkowitej wymiany na nowe.

W połaciach dachu od strony ulic (gdzie w latach 90. XX w. dokonano wymiany większości dachówki na nową) – stan techniczny pokrycia ocenia się jako średni.

Z uwagi na niską jakość ułożonej dachówki – pokrycie to posiada analogiczne (jak wyżej) uszkodzenia w postaci: spękania i rozwarstwienia/ "zlasowania" licznych dachówek. Dachówki są nierówne, występują duże nieszczelności w miejscu ich styku (a uszczelnienie styków dachówek – z zaprawy wapiennej – w dużej części jest wykruszone).

Po konsultacji z zarządcą budynku – zaleca się dokonanie całkowitej wymiany, na nowe, również i tego pokrycia (od strony ulic).

Pokrycie daszków „małych” lukarn (5 szt.) – wykonane z blachy ocynkowanej – jest w znacznym stopniu skorodowane (zalecana wymiana pokrycia).

Pokrycie dachów „dużych/szerokich” lukarn (5 szt.) – wykonane z papy termozgrzewalnej, na podkładzie z desek jest również zróżnicowane.

Na 2-ch lukarnach usytuowanych nad skrzydłem budynku od strony ul. Wyszyńskiego oraz na 2-ch lukarnach nad skrzydłem budynku od strony ul. Nowowiejskiej) – pokrycie papowe – z uwagi na długi okres eksploatacji - jest zużyte technicznie, kwalifikuje się do wymiany na nowe.

Natomiast pokrycie papowe jednej „dużej” lukarny – usytuowanej w skrzydle budynku od strony ul. Nowowiejskiej, od strony podwórza (przy ścianie szczytowej budynku) – zostało w ostatnich/ubiegłych latach wymienione na nowe (wraz z obróbkami blacharskimi i elem. odwodnienia), znajduje się w zadowalającym stanie technicznym. Nie wymaga remontu.

Obróbki blacharskie dachu : tj. pasy nadrynnowe, obróbki bl. kominów, lukarn dachowych, koszy, obróbki gzymsów podrynnowych, a także elementy odwodnienia dachu (rynny i rury spustowe) – wykonane są z blachy stalowej ocynkowanej o grubości 0,55mm – lokalnie są skorodowane. Zalecana wymiana na nowe.

Okienka/wyłazy dachowe (9 szt.) – zamontowane w stromych połaciach dachu – są zużyte technicznie; kwalifikuje się do wymiany na nowe.

Ławy kominiarskie - z desek zamocowanych do wsporników stalowych – są całkowicie zniszczone (przebite deski) – kwalifikują się do całkowitej wymiany na nowe.

Kominy ponad dachem budynku –pokryte tynkami zewnętrznymi, cementowo-wapiennymi i powłokami z farby emulsyjnej (w kolorze białym). Tynki posiadają niewielkie uszkodzenia w postaci zarysowań skurczowych zaprawy tynkarskiej, niewielkich miejscowych ubytków, odspojień od podłoża i zawilgoceń. Uszkodzone fragmenty tynków (ok 20% całości) – kwalifikują się do wymiany na nowe. Powłoki malarskie wymagają całkowitego odnowienia.

Betonowe czapy kominowe miejscowo są uszkodzone: posiadają miejscowe ubytki, zarysowania – kwalifikują się do naprawy z zastosowaniem zaprawy typu PCC. Następnie należy wykonać zabezpieczenie przeciwwilgociowe (impregnację) czap z zastosowaniem np. Abizolu R+P.

4.4.2. Balkony w elewacjach frontowych – 10 szt.

W elewacjach frontowych budynku występuje 10 balkonów, w poziomie II-go i III-go piętra.

Płyty konstrukcyjne balkonów wykonano jako żelbetowe, monolityczne.

Posiadają one wymiary w rzucie: 184 cm (szerokość) x 31 cm (wysięg poza lico ściany zewn.).

W trakcie dokonanych oględzin płyt konstrukcyjnych balkonów - stwierdzono że znajdują się one w złym stanie technicznym (aktualnie są pokryte siatkami zabezpieczającymi przed spadaniem - odspajających się fragmentów betonu – na usytuowane poniżej chodniki).

Na zewnętrznych krawędziach płyt balkonowych widoczne są spękania, ubytki i zawilgocenia betonu. Odsłonięte, pozbawione otuliny pręty zbrojeniowe – są skorodowane.

Odspojone fragmenty betonu mogą spadać na usytuowane poniżej chodniki.

Na dolnych powierzchniach płyt balkonów – wzdłuż ich zewnętrznych krawędzi – widoczne są plamy po zaciekach wody opadowej.

Obróbki blacharskie zewnętrznych krawędzi płyt balkonów – są nieszczelne, skorodowane, posiadają ubytki.

Posadzki cementowe balkonów – w większości posiadają okładzinę z płytek gresowych.

Balustrady balkonów - wykonane jako ozdobne, stalowe, ażurowe, stalowe balkonów, o wysokości równej ok. 105 cm - miejscowo są skorodowane.

Z uwagi na stosunkowo niewielki zakres uszkodzeń - ocenia się, że po wykonaniu remontu płyt balkonowych, posadzek i balustrad stalowych balkonów – będą one mogły być w dalszym ciągu bezpiecznie eksploatowane.

Koniecznym jest pilne dokonanie prac remontowych balkonów - polegających na:

- naprawie (uzupełnieniu ubytków) uszkodzonych płyt nośnych betonowych, balkonów - z zastosowaniem zapraw polimerowo-cementowych typu PCC (systemowych, do renowacji żelbetu),
- wykonaniu nowych izolacji przeciwwodnych podposadzkowych, powłokowych,
- wykonaniu nowych okładzin posadzek – z płytek gres mrozoodpornych,
- zamontowaniu nowych obróbek blacharskich zewnętrznych krawędzi płyt balkonów,
- wykonaniu renowacji (prostowanie, malowanie, poprawienie zamocowania) balustrad stalowych balkonów,

4.4.3. Elewacje frontowe i tylne budynku.

Ściany zewnętrzne budynku od strony ulic i podwórza – murowane są z cegły pełnej, oraz z bloczków z autoklawizowanego betonu komórkowego - na zaprawie wapiennej.

Elewacje j.w. – pokryte są tynkami zewnętrznymi, cem.-wapiennymi, zatartymi na gładko.

Na elewacjach frontowych widoczny jest cokół, fryz/gzyms nad pierwszą kondygnacją/parterem, gzyms podokienny pod oknami I-go piętra oraz gzyms koronujący/dachowy.

Na części powierzchni elewacji frontowej, od strony ul. Nowowiejskiej – w poziomie parteru widoczne są bonie pasowe (na ścianie zewn. sklepu „Żabka”).

Poniżej boniowanego fragmentu elewacji – cokół posiada okładzinę z płytek gresowych w kolorze szarym.

Narożnik budynku dodatkowo podkreślony został ryzalitem i dekoracyjnymi pilastrami.

W obrębie w/w narożnika – ściany zewnętrzne, w poziomie przyziemia i parteru (tj. ściany zewn. Apteki) posiadają okładzinę z płyt ceramicznych w kolorze jasnożółtym.

Na elewacji frontowej, od strony ul. Wyszyńskiego – niewielkie fragmenty stref cokołowych posiadają okładziny z płytek ceramicznych w kolorze ceglano-czerwonym (ściana zewn. biura podróży) oraz z tynku mozaikowego w kolorze ciemnoczerwonym (ściana zewn. sklepu : Piekarnia-Cukiernia).

Na elewacji frontowej od strony ul. Wyszyńskiego – nad bramą przejazdową na podwórze – widoczne są lokalne, pionowe i ukośne, zarysowania i pęknięcia: tynku zewnętrznego i murowanej ściany konstrukcyjnej, zewnętrznej. Koniecznym jest dokonanie naprawy spękanych fragmentów ściany zewnętrznej – z zastosowaniem metody „zszycia muru” prętami stalowymi.

W obrębie strefy cokołowej (nie posiadającej okładziny z płytek gresowych lub ceramicznych) – widoczne są niewielkie ubytki tynków i zawilgocenia muru/ściany zewn. – spowodowane wodą odpryskową. Koniecznym jest uzupełnienie tych tynków/ wymiana tynków na cokołach – na tynki renowacyjne.

Elewacje tylne budynku – wykonano jako płaskie.

Widoczne są tutaj: wysunięty na 8cm cokół elewacji, drzwi wejściowe do 4-ch klatek schodowych (drzwi wejściowe do piątej latki schod. – znajdują się w bramie przejazdowej), betonowe daszki na wejściach do klatek schodowych, gzyms koronujący/dachowy (u podstawy stromych połaci dachu) oraz gzymsy 3-ch „dużych/szerokich” lukarn dachowych.

W obrębie stref cokołowych elewacji tylnych – widoczne są niewielkie ubytki oraz znaczne zawilgocenia tynków zewn. – spowodowane wodą odpryskową. Koniecznym jest uzupełnienie tych tynków/ wymiana tynków na cokołach – na tynki renowacyjne.

Tynki zewnętrzne na elewacjach frontowych oraz na ścianach bramy przejazdowej na podwórze – posiadają niewielkie ubytki, zarysowania skurczowe i odspojenia od podłoża, oraz zawilgocenia. Uszkodzone fragmenty tynków – wskazano/ oznaczone graficznie na załączonych rysunkach elewacji nr 2 i 3.

Tynki uszkodzone – należy wymienić na nowe, cementowo-wapienne, zatarte na gładko.

Ocenia się, że do wymiany kwalifikują się tynki pokrywające ok. 20% powierzchni elewacji frontowych.

Tynki zewnętrzne pokrywające elewacje tylne – uszkodzone są w nieco większym zakresie.

Ocenia się, że uszkodzone są tu tynki pokrywające ok. 25% powierzchni tych elewacji (uszkodzenia występują głównie w obrębie stref cokołowych, za rurami spustowymi oraz na ścianach lukarn dachowych).

Powłoki malarskie elewacji budynku.

Tynki zewnętrzne pierwotnie (tj. w okresie budowy – w latach 50. XX w.) pokryte zostały powłokami malarskimi z farb dyspersyjnych. Od tego czasu elewacje budynku (z pominięciem ich fragmentów – usytuowanych w poziomie parteru, od strony ulic) nie były ponownie malowane.

Aktualnie powłoki malarskie – pokrywające elewacje frontowe (w poziomie powyżej parteru) a także powłoki malarskie – na całych powierzchniach elewacji tylnych oraz na ścianach i dolnej pow. stropu nad bramą przejazdową na podwórze – są całkowicie wypłukane, w bardzo dużym stopniu złuszczone, lokalnie zawilgocone.

Na podstawie dokonanego rozpoznania kolorystyki elewacji/powłok malarskich – przez autorów niniejszego opracowania – stwierdzono, że elewacje frontowe i tylne budynku – powyżej strefy cokołowej – pierwotnie wymalowano farbą emulsyjną w kolorze jasnoszarym, porównywalnym do koloru S 1002-B wg wzornika NCS (lub koloru nr 9494 wg wzornika KEIM „Exclusiv” firmy KEIM).

Cokoły elewacji – malowano farbami j.w. w kolorze szarym, zbliżonym do koloru S 2502-B – wg wzornika NCS (lub koloru nr 9490 wg wzornika KEIM „Exclusiv” firmy KEIM).

Ściany zewn. parteru – w elewacjach frontowych – wymalowane zostały wtórnie, ok. 5 do 15 lat temu – farbą emulsyjną w kolorze żółtym i piaskowo-żółtym.

Z uwagi na zły stan techniczny powłok malarskich – koniecznym jest ich całkowite odnowienie – z zastosowaniem farb elewacyjnych, krzemianowych.

Strop nad bramą przejazdową na podwórze – docieplony został płytami typu Suprema o grubości około 10 cm (plus tynk cem.-wapienny na dolnej powierzchni tych płyt).

W trakcie dokonanych oględzin stwierdzono występowanie podłużnych spękań tynku pokrywającego dolne powierzchnie płyt Suprema.

Zalecany jest dokonanie wymiany uszkodzonej/spękanej warstwy docieplenia stropu nad bramą przejazdową – na docieplenie z płyt z wełny mineralnej o grubości 15 cm (w systemie ETICS).

Docieplenie elewacji tylnych budynku.

Z uwagi na niskie parametry termoizolacyjne ścian zewnętrznych budynku, od strony podwórza - zaleca się wykonanie ich docieplenie z zastosowaniem systemów ETICS.

Po dokonaniu oględzin ścian zewnętrznych budynku – stwierdza się że kwalifikują się one do docieplenie z zastosowaniem systemów ETICS.

Parapety zewnętrzne podokienne - wykonane zostały z ceramicznych, szkliwionych kształtek podokiennych w kolorze brązowym. Lokalnie są uszkodzone.

Koniecznym jest dokonanie wymiany kształtek posiadających duże uszkodzenia (ok. 10 % całości) – na nowe kształtki o analogicznym kształcie i kolorze.

Kształtki podokienne posiadające niewielkie uszkodzenia/ubytki należy naprawić/ uzupełnić ubytki zaprawą barwioną kolorze płytek. Ponadto należy uzupełnić spoinowanie płytek zaprawą cementową.

Nadproża okienne – wykonane zostały jako żelbetowe – nie stwierdzono ich uszkodzeń.

Stolarka okienna – w lokalach mieszkalnych – od strony ulicy i podwórza - zamontowane są okna wykonane z profili PCV, w kolorze białym. Stan okien ocenia się jako dobry.

Stolarka drzwiowa – drewniane, płycinowe drzwi wejściowe do klatek schodowych (5 szt.) – znajdują się w średnim stanie technicznym. Kwalifikują się do renowacji/remontu.

4.4.4. Klatki schodowe (5 szt.).

a/ **schody wewnętrzne** (biegi schodowe, spoczniki i podesty) - o konstrukcji żelbetowej, z okładziną z lastrico. Stan techniczny schodów ocenia się jako zadowalający. Zalecane jest czyszczenie okładziny z lastrico - z zabrudzeń oraz uzupełnienie niewielkich ubytków masy lastrico,

b/ **balustrada schodowa** – wykonana z profili stalowych (z prętów i płaskowników stal.) z poręczą drewnianą. Stan techniczny balustrady - ocenia się jako zadowalający. Zalecane odnowienie powłok malarskich/malowanie balustrady.

c/ **ściany klatki schodowej** – murowane są z cegły pełnej na zaprawie cem-wapiennej. Pokryte są tynkami wewn. cem.-wapiennymi i powłokami malarskimi ; tynki wewnętrzne posiadają miejscowe ubytki i ukośne zarysowania (widoczne w szczególności w poziomie górnych kondygnacji a także zawilgocenia – w poziomie przyziemia); koniecznym jest dokonanie naprawy tynków: wymiany tynków spękanych i znacznie zawilgoconych – na nowe cem.-wapienne, zatarte na gładko (ok 20% całości tynków zachowanych); na ścianach klatek schodowych prowadzone są (w rurkach osłonowych) przewody instalacji teletechnicznych oraz rury wody zimnej i ciepłej (podejścia do liczników wz i wc – zamontowanych w skrzynkach metalowych – nad drzwiami wejściowymi do poszczególnych mieszkań); zalecany jest dokonanie obudowy tych rur za pomocą płyt G-K na rusztach metalowych.

d/ powłoki malarskie na ścianach i sufitach klatek schodowych.

Powłoki malarskie na poszczególnych klatkach schodowych – odnawiane były kilkakrotnie – w różnych okresach czasu oraz z zastosowaniem odrębnych farb i technik (tj. z wykonaniem gładzi – pod nowymi powłokami malarskimi lub bez gładzi); aktualnie ściany na poszczególnych klatkach schodowych wymalowane są sposób następujący:

- klatki schodowe nr: „I” (mieszk. nr 1 do 15) i nr „IV” (mieszk. nr 43 do 49) i nr „V” – (mieszk. nr 50 do 63) : ściany na całej wysokości wymalowane są farbą olejną w kolorze brązowym, zbliżonym do koloru S 2030-Y50R wg wzornika NCS (pod tą powłoką lokalnie widoczna jest starsza powłoka z farby olejnej w kolorze beżowym, zbliżonym do koloru S 2010-Y40R ; sufity malowane farbą emulsyjną w kolorze białym; stan techniczny powłok malarskich na klatce schodowej nr „I”, nr „IV” i nr V” – ocenia się jako zły : kwalifikują się do całkowitego odnowienia,
- klatka schodowa „II” (mieszk. nr 16 do 27) – lamperie o wys. 1,5 m – na dolnej pow. ścian – malowane są farbą olejną w kolorze beżowym, zbliżonym do koloru S 2010-Y30R wg wzornika NCS – wykonane na w-wie gładzi gipsowej (pod tą powłoką nie zachowały się starsze powłoki – zostały usunięte w trakcie ostatnich prac malarskich); powyżej lamperii, na ścianach – powłoki z farby emulsyjnej w kolorze żółtym, zbliżonym do koloru S 0520-Y wg wzornika NCS; sufity malowane farbą emulsyjną w kolorze białym; stan techniczny powłok malarskich na klatce schodowej nr „II” – średni (widoczne zabrudzenia powłok malarskich kurzem, brudem – zalecane odnowienie wymalowania klatki schod.),
- klatka schodowa „III” (mieszk. nr 28 do 42) – lamperie o wys. 1,5 m – na dolnej pow. ścian – malowane są farbą olejną w kolorze żółtym, zbliżonym do koloru S 0530-Y20R wg wzornika NCS (pod tą powłoką lokalnie widoczna są starsze powłoki z farb olejnych, w kolorach (kolejno): niebieskim S 2040-B10G (najstarsza powłoka), zielonym S 3020-G i brązowym S 3010-Y40R) ; powyżej lamperii, na ścianach – powłoki z farby emulsyjnej w kolorze jasnożółtym, zbliżonym do koloru S 0510-Y20R wg wzornika NCS; sufity malowane farbą emulsyjną w kolorze białym; stan techniczny powłok malarskich na klatce schodowej nr „III” – zły – kwalifikują się do całkowitego odnowienia,

Okna klatki schodowej – w większości wymienione zostały w ostatnich latach na nowe, o wysokiej izolacyjności termicznej, z profili PCV w kolorze białym (jedynie w poziomie I-szych i II-gich spoczników poszczególnych klatek schodowych zachowane zostały okna drewniane, szklone szybami zespolonymi, termoizolacyjnymi). Stan techniczny okien z profili PCV – dobry, a okien drewnianych średni. Zaleca się dokonanie okien drewnianych – na nowe okna z profili PCV w kolorze białym.

Parapety wewnętrzne podokienne – wykonane z lastrico.

Zaleca się oczyszczenie parapetów z zabrudzeń.

4.5. Podsumowanie stanu technicznego budynku.

Obecnie budynek jest zamieszkały i jest użytkowany (eksploatowany).

Stan techniczny elewacji, balkonów, dachu i klatek schodowych budynku - ocenia się ogólnie jako średni, a miejscami jako zły.

Budynek na chwilę obecną jest jeszcze w stanie technicznym pozwalającym na dalszą eksploatację i użytkowanie. Wymaga wykonania prac remontowych.

W trakcie dokonanych oględzin stwierdzono, że aktualny stan techniczny: ścian zewnętrznych/ elewacji budynku, piwnic i stropu nad piwnicami - zezwala na wykonanie robót remontowych i termoizolacyjnych, tj.:

- wykonanie remontu balkonów wspornikowych w elewacjach frontowych budynku,
- wykonanie remontu elewacji frontowych (częściowa wymiana/uzupełnienie tynków zewn. + malowanie + wymiana obróbek blacharskich i elementów odwodnienia dachu),
- wykonanie remontu i docieplenia elewacji podwórzowych - z zastosowaniem systemów ETICS,
- wykonanie remontu konstrukcji drewnianej i pokrycia dachu,
- wykonanie remontu 5-ciu klatek schodowych w budynku.

Opracował :
mgr inż. Krzysztof Lisiński

V. OPIS PROJEKTOWANYCH ROBÓT REMONTOWO-BUDOWLANYCH.

5.1. Remont konstrukcji drewnianej i pokrycia dachu budynku oraz kominów.

W związku ze stwierdzonymi uszkodzeniami pokrycia dachu budynku - projektuje się wykonanie prac remontowych mających na celu doprowadzenie tych elementów budynku do stanu pełnej sprawności technicznej.

Planowany jest również drewnianej więźby dachowej oraz remont trzonów kominowych – na odcinkach zlokalizowanych powyżej połaci dachu budynku.

Kolejność i zakres robót remontowych :

a/ roboty rozbiórkowe.

1. Montaż wspornikowych pomostów roboczych - zamocowanych do elewacji, nad gzymsami okapowymi dachu stromego (variantowo: montaż rusztowań przyściennych, wzdłuż elewacji budynku) – celem zabezpieczenia miejsca planowanych do wykonania robót remontowych dachu.
2. Wygrozdzenie stref niebezpiecznych na fragmentach chodników, przyległych do elewacji frontowych i tylnych budynku (w pasach o szerokości 2,0mb).
3. Rozbiórka całości pokrycia stromych połaci dachu - od strony ulic i podwórza - wykonanego z dachówki ceramicznej, karpiówki, ułożonej podwójnie, w koronkę.
4. Rozbiórka łączenia stromych połaci dachu – (pod zdemontowanym pokryciem z dachówki).
5. Rozbiórka pokrycia papowego (2 warstwy papy termozgrzewalnej) – dachów płaskich nad 4-ma „dużymi/szerokimi” lukarnami dachowymi (Uwaga: nie podlega rozbiórce pokrycie papowe, wraz z obróbkami blacharskimi i elementami odwodnienia, dachu lukarny usytuowanej od strony podwórza, nad mieszkaniem nr 15, przy ścianie bocznej budynku przy ul. Nowowiejskiej 54 – które to pokrycie znajduje się w zadowalającym stanie technicznym).

6. Rozbiórka obróbek blacharskich i elementów odwodnienia, w obrębie dachu stromego i dachów płaskich 4-ch „szerokich” lukarn (na których rozbiórce poddano pokrycie papowe), tj. rozbiórka rynien i obróbek blach.: koszy, pasów nadrynnowych, gzymsów podrynnowych, obróbek blach. kominów, pokrycia i obróbek blacharskich „małych” lukarn dachowych, wywiewek rur kanalizacyjnych).
7. Wywiezienie materiałów z rozbiórki na wysypisko.

b/ remont drewnianej więźby dachowej.

1. Oczyszczenie za pomocą szczotek - z zabrudzeń (wapna, zaprawy murarskiej, farby, kurzu) – odkrytych elementów drewnianej więźby dachowej.
2. Oczyszczenie nielicznych, miejscowo/powierzchniowo uszkodzonych korozją biologiczną elementów więźby dachowej (tj. elementów nadających się do dalszej eksploatacji) ; oczyszczenie wykonać poprzez ociosanie - z wierzchnich, uszkodzonych warstw drewna.
3. Wypełnienie wszystkich szczelin (spękań skurczowych) w elementach więźby – szpachlówką do drewna (produkcji np. firmy „Tytan”).
4. Wykonanie zabezpieczenia (impregnacji) całej „odkrytej” drewnianej więźby dachowej - z zastosowaniem preparatu do zabezpieczania drewnianych elementów budowlanych przed korozją biologiczną i ogniem – do stopnia niezapalności i nierozprzestrzeniania ognia (NRO). Do wykonania impregnacji stosować przykładowo preparat FOBOS M-4.

c/ wykonanie nowego pokrycia papowego dachów płaskich – nad 4-ma szerokimi lukarnami dachowymi - wraz z obróbkami blacharskimi.

1. Wykonanie nowego, dwuwarstwowego pokrycia dachu płaskiego – na dachach płaskich czterech „dużych/szerokich” lukarn dachowych (na których dokonano rozbiórki zużytego technicznie pokrycia papowego) ; nowe pokrycie wykonać z zastosowaniem papy termozgrzewalnej, modyfikowanej SBS, posiadającej własności nierozprzestrzeniania ognia (NRO) . Papę podkładową mocować za pomocą łączników mechanicznych do podkładu z desek, w miejscu zakładów poszczególnych brytów papy.
Następnie, zgrzać do podkładu, na całej powierzchni dachów płaskich – papę nawierzchniową. Przy kominach i ogniomurach - stosować wywiniecie pionowe papy na mur (na izoklinach ze styropianu); górne krawędzie wywinętej papy docisnąć i uszczelnić – stosując obróbki blacharskie (od góry uszczelnione silikonem/trwaleplastyczną masą dekarską).
2. Oczyszczyć pokrycie papowe (nie podlegające wymianie na nowe) dachu lukarny usytuowanej od strony podwórza, przy ścianie bocznej budynku przy ul. Nowowiejskiej 54 (nad mieszkaniami nr 13 i nr 15) – z zanieczyszczeń, odspojonej posypki, itp.
Oczyszczyć obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachu tej lukarny – z zabrudzeń.

c/ wykonanie nowego pokrycia dachu stromego, od strony ulic i podwórza wraz z obróbkami blacharskimi.

1. Przekrycie stromych połaci dachu od strony ulic: Nowowiejskiej i Wyszyńskiego oraz od strony podwórza – wysokoparoprzepuszczalną membraną dachową/folią wierzchniego krycia, oraz jej zabezpieczenie (zamocowanie do krokwi) kontrłatami 3x5 cm.
2. Wykonanie nowego łączenia połaci dachu stromego – stosować łaty drewniane o wymiarach przekroju 4x6 cm.
3. Wymiana zużytych technicznie 6-ciu okienek dachowych/wyłazowych – na nowe okna dachowe, stalowe, szklone szkłem zbrojonym (do obsługi czyszczenia kominów).

4. Wykonanie i montaż nowych obróbek blacharskich: gzymsów podrynnowych – od strony ulicy i podwórza, pasów nadrynnowych, obróbek blacharskich koszy, kominów, lukarn dachowych (pokrycie daszków i obróbki bl. ścian „małych” lukarn), obróbek blach. na styku stromych i płaskich połaci dachu. Nowe obróbki blacharskie wykonać z blachy tytanowo-cynkowej o grub. 0,6 mm.
5. Montaż nowych elementów odwodnienia dachu (rynien dn 150mm) – od strony ulicy i podwórza. Nowe rynny i rury spustowe wykonać z blachy jak wyżej.
6. Montaż pokrycia połaci dachu stromego – od strony ulic i podwórza - z nowej, matowej dachówki ceramicznej karpiówki w kolorze ceglastoczerwonym (tj. w kolorze zbliżonym do dachówki istniejącej, poddanej rozbiórce. Dachówkę karpiówkę układać podwójnie, w koronkę. Pokrycie wykonać z nowej dachówki, układanej "na sucho" (bez użycia zaprawy wapiennej).
7. Wymiana istniejących, skorodowanych płotków śniegowych – na nowe stalowe, ocynkowane i malowane w kolorze ceglasto-czerwonym - przy okapach dachu stromego od strony ulic i podwórza.
8. Montaż nowych ław kominiarskich, stalowych, ocynkowanych – z pomostami z krat ażurowych (stalowych ocynkowanych i malowanych w kolorze ceglasto-czerwonym).
9. Malowanie drewnianych okien zamontowanych w „małych” lukarnach dachowych – farbą renowacyjną do drewna w kolorze białym.

d/ remont kominów.

1. Wymiana uszkodzonych (spękanych, odspojonych od podłoża, zawilgoconych) fragmentów tynków zewnętrznych, cem.-wapiennych, zatartych na gładko – na kominach murowanych – powyżej połaci dachu budynku. Ocenia się że do wymiany kwalifikują się tynki pokrywające 20% pow. zewnętrznych trzonów kominowych ponad dachem budynku.
2. Malowanie tynków na kominach farbą emulsyjną w kolorze jasnoszarym Nr S 1002-B według wzornika NCS (lub w kolorze nr 9494 wg wzornika KEIM „Exclusiv” firmy Keim).
3. Naprawa uszkodzonych betonowych czap kominowych, z użyciem - zapraw typu PCC (wypełnienie rys, uzupełnienie ubytków betonu).
Następnie impregnacja wszystkich czap, poprzez 2-krotne smarowanie np. Abizolem R+P.

5.3. Remont balkonów w elewacjach frontowych budynku - 10 szt.

Projektuje się wykonanie następującego zakresu robót:

a/ roboty rozbiórkowe.

1. Rozbiórka okładzin z płytek gres posadzek betonowych balkonów.
2. Rozbiórka pozostałości obróbek blacharskich zewnętrznych krawędzi płyt balkonów.
3. Rozbiórka uszkodzonych fragmentów tynków zewnętrznych, cem.-wapiennych pokrywających czołowe i dolne powierzchnie płyt balkonów, oraz uszkodzonych fragmentów tynków pokrywających ścianki boczne balkonów.
4. Wywiezienie gruzu z rozbiórki na wysypisko.

b/ naprawa uszkodzonych płyt konstrukcyjnych, żelbetowych balkonów.

1. Zabezpieczenie antykorozyjne odkrytych prętów zbrojeniowych z wykorzystaniem preparatu gruntującego (systemowego, do renowacji żelbetu), nałożenie warstwy szczepnej.
2. Uzupełnienie ubytków betonu w płytach balkonowych, wzdłuż ich krawędzi zewnętrznych (w tym uzupełnienie otuliny zbrojenia) – z wykorzystaniem zapraw polimerowo-cementowych typu PCC (systemowych, do renowacji betonu zbrojonego).

3. Szpachlowanie dolnej i bocznych powierzchni płyt nośnych balkonów – z zastosowaniem zaprawy szpachlowej, mineralnej.

c/ wykonanie obróbek blacharskich.

Na zewnętrznych krawędziach płyt balkonów -wykonać obróbki blacharskie z blachy tytan.-cynk. grubości 0,6 mm; nowe obróbki bl. powinny wystawać nie mniej niż 4-5 cm poza krawędzie zewn. płyt balkonów, aby skutecznie je zabezpieczyć przed zaciekami wody deszczowej,

d/ remont balustrad stalowych balkonów.

Elementy konstrukcyjne istn. balustrad stalowych balkonów - poddać renowacji (prostowanie, oczyszczenie z rdzy, wzmocnienie połączeń oraz mocowania poręczy do ściany zewn. budynku) oraz zabezpieczeniu antykorozyjnemu (malowanie oczyszczonych z rdzy elementów stalowych farbą do gruntowania przeciwrdzewną, miniową 60%, a następnie nałożenie 2-ch warstw farby nawierzchniowej, do renowacji elementów stalowych – zgodnie z kolorystyką określoną w pkt. 5.5 niniejszego opisu techn. (oraz na zał. rysunkach nr 19 i 20).

e/ wykonanie izolacji przeciwwodnych, podposadzkowych oraz nowych posadzek balkonów.

1. Wyrównanie i wyprofilowanie spadków istniejących (odkrytych) podłożu cementowych pod posadzki – na balkonach – z zastosowaniem zaprawy renowacyjnej do betonu, polimerowo-cementowej; warstwy spadkowe powinny posiadać minimalne pochylenie równe 1,5%, ze spadkiem w kierunku krawędzi zewnętrznej balkonu,
2. Wykonanie na wyprofilowanym podłożu cementowym – nowych izolacji przeciwwodnych, podposadzkowych - z mikrozaprawy uszczelniającej; izolację wykonać zgodnie z instrukcją podaną na opakowaniu handlowym; na stykach posadzki ze ścianami stosować wzmocnienia z taśmy uszczelniającej, systemowej,
3. Wykonanie na balkonach nowych posadzek z płytek gres, w kolorze jasnoszarym, mrozo-odpornych 30x30cm, układanych na zaprawie klejowej, elastycznej, mrozooodpornej (zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi - nie należy wykonywać na ścianach cokolików z płytek).

5.4. Remont elewacji frontowych budynku.

Projektuje się wykonanie robót remontowych w obrębie elewacji frontowych budynku - obejmujących następujące elementy:

- tynki zewnętrzne,
- detale architektoniczne – gzymsy elewacyjne, pilastry, boniowanie,
- obróbki blacharskie,
- ceramiczne okapniki podokienne,
- powłoki malarskie,

Remont elewacji należy wykonać w taki sposób, aby zachowany/odtworzony został ich pierwotny - historyczny wygląd.

Projektuje się wykonanie następującego zakresu robót remontowych :

a/ roboty przygotowawcze i rozbiórkowe.

1. Montaż rusztowań zewnętrznych na całych powierzchniach elewacji frontowych – od strony ulic: Nowowiejskiej i Wyszyńskiego + zabezpieczenie rusztowań siatkami ochronnymi.
2. Demontaż całości, zużytych technicznie, obróbek blacharskich z blachy stalowej ocynkowanej - tj. obróbek gzymsów elewacyjnych w poziomie stropu nad parterem i IV-tym piętrem oraz gzymsów pod oknami I-go piętra.

4. Demontaż 4-ch rur spustowych dn 120 - odwadniających dach budynku.
5. Demontaż anten satelitarnych i przewodów antenowych – zamocowanych do elewacji frontowych.
6. Rozbiórka uszkodzonych (tj. zawilgoconych, spękanych, odspojonych od podłoża) fragmentów tynków zewnętrznych, cem.-wapiennych pokrywających elewacje frontowe budynku. Szacuje się, że rozbiórce podlegać będą uszkodzone tynki zewnętrzne pokrywające ok. 20% powierzchni elewacji frontowych (w tym całość tynków na cokole elewacji od strony ul. Wyszyńskiego – nie posiadającym okładziny z płytek ceramicznych/gresowych).
7. Rozbiórka istniejących okładzin cokołów elewacji frontowych – wykonanych z płytek gresowych (na długości sklepu „Żabka”) i ceramicznych (na długości lokalu biura podróży i usług rehabilitacyjnych) oraz z tynków strukturalnych (na szerokości sklepu „Piekarni – Cukierni) a także rozbiórka okładzin ścian zewnętrznych budynku w strefie narożnej, w poziomie przyziemia i parteru (tj. ścian zewnętrznych „Apteki”) - wykonanych z płytek gres.
8. Wywiezienie materiałów rozbiórkowych na wysypisko.
9. Rozbiórka okładzin schodów zewnętrznych, wejściowych do 4-ch lokali handlowo-usługowych (usytuowanych w parterze budynku) – wykonanych z płytek gresowych (Uwaga: nie podlegają rozbiórce okładziny stopnic schodów wejściowych do „Apteki” oraz nawierzchnia pochylni prowadzącej do „Apteki” – wykonanych z płyt granitowych).
10. Oczyszczenie pozostałych, zachowanych w dobrym stanie technicznym, tynków zewnętrznych (pokrywających ok. 80% powierzchni elewacji frontowych) – z zabrudzeń, zanieczyszczeń, alg oraz z pozostałości powłok malarskich z farb dyspersyjnych. Tynki oczyścić wodą, z dodatkiem detergentu - pod ciśnieniem (z użyciem myjki ciśnieniowej).

b/ wzmocnienie/naprawa uszkodzonych fragmentów ścian zewnętrznych.

Projektuje się wykonanie wzmocnienia uszkodzonych (spękanych pionowo i ukośnie) fragmentów ściany zewnętrznej, frontowej budynku – od strony ul. Wyszyńskiego (nad bramą przejazdową na podwórze).

Istniejące spękania i zarysowania ściany zewnętrznej – wskazane na załączonym rysunku nr 3 - należy wypełnić zaczynem cementowym (grawitacyjnie lub z zastosowaniem metody iniekcji niskociśnieniowej).

Następnie dokonać wzmocnienia ("zszycia") spękanych fragmentów ścian, z zastosowaniem prętów stalowych $\varnothing 8\text{mm}$, osadzonych w bruzdach wykutych w spoinach poziomych muru - zgodnie z rys. nr 7.

c/ remont tynków zewnętrznych i detali architektonicznych.

Po starannym przygotowaniu podłoża (odsłoniętego muru z cegły pełnej i bloczków z betonu komórkowego) należy odtworzyć brakujące fragmenty tynków zewnętrznych na elewacjach, zatartych na gładko – z zastosowaniem zaprawy cementowo-wapiennej (przygotowanej przez Wykonawcę robót na placu budowy lub też z gotowych mieszanek wykonanych fabrycznie). Szacuje się, że uzupełnieniu/odtworzeniu podlegać będą tynki zewn. cem.-wapienne pokrywające ok. 20% powierzchni elewacji frontowych (w tym tynki cem.-wap. na ścianach zewn. „Apteki”). Drobne uszkodzenia zachowanych tynków, nie poddanych rozbiórce (np. małe zarysowania i małe ubytki) zaszpachlować.

Następnie całość elewacji frontowych, wyprawionych tynkami cem.-wapiennymi należy przetrzeć/szpachlować cienkowarstwową zaprawą mineralną (z zastosowaniem zaprawy renowacyjnej, np. ispo Klasyk firmy STO) – celem „scalenia” tynków zachowanych oraz tynków nowowykonanych.

Odtworzeniu podlegają również brakujące fragmenty profili ciągnionych na wszystkich elementach ozdobnych: tj. gzymsach elewacyjnych, pilastrach, krawędziach pionowych ryzalitów. Do renowacji stosować gotowe zaprawy mineralne np. TUBAG STW 0,4 firmy STO.

d/ wykonanie tynków renowacyjnych na cokołach elewacji frontowych.

Po dokonaniu rozbiórki istniejących okładzin cokołów obu elewacji frontowych (wykonanych z płytek gresowych, ceramicznych oraz z tynków strukturalnych) – na całości stref cokołowych elewacji projektuje się wykonanie tynków renowacyjnych, posiadających certyfikat WTA.

e/ montaż nowych obróbek blacharskich.

W miejsce zdemontowanych - wykonać nowe obróbki blacharskie: gzymsów elewacyjnych i gzymsu podokiennego (pod oknami I-go piętra). Obróbki blacharskie powinny wystawać nie mniej niż 4 cm poza lico tynku i skutecznie zabezpieczać go przed zaciekami wody deszczowej. Nowe obróbki blacharskie wykonać z blachy tytanowo-cynkowej grub. 0,6mm.

f/ renowacja ceramicznych okapników podokiennych.

Należy dokonać renowacji/remontu ceramicznych okapników zewnętrznych, podokiennych – zamontowanych pod otworami okiennymi w elewacjach budynku. Okapniki znacznie uszkodzone (tj. posiadające duże ubytki, spękania, itd.) stanowiące ok. 10% całości zamontowanych - należy wymienić na nowe, o kształcie i kolorze identycznym do dotychczasowych (tj. okapniki szklwione w kolorze brązowym).

Pozostałe, nie podlegające wymianie, okapniki należy oczyścić z zabrudzeń (wodą z detergentem, lub stosując inne środki chemiczne do czyszczenia płytek ceramicznych).

Ponadto należy uzupełnić spoinowanie/fugi między płytkami – zaprawą cementową.

g/ wykonanie okładzin schodów zewnętrznych – z płyt granitowych.

W miejsce, poddanych rozbiórce, okładzin schodów zewnętrznych, wejściowych do : sklepu „Żabka”, „Piekarni-Cukierni” oraz do lokalu biura podróży/usług rehabilitacyjnych (a także na pionowych powierzchniach schodów wejściowych i pochylni zewn. „Apteki”) - projektuje się wykonanie okładzin z płyt z rodzimego, szarego granitu płomieniowanego (stopnice poziome – z płytek o grub. 3 cm; podstopnice pionowe i okładziny pionowych pow. zewnętrznych schodów i pochylni – z płyt granitowych o grub. 2 cm).

h/ wymiana drzwiczek istn. szafek elektrycznych – na elewacji od strony ul. Nowowiejskiej.

Projektuje się dokonanie wymiany drzwiczek 3-ch szafek elektrycznych (złączowo-licznikowych), wykonanych z szarego tworzywa sztucznego (szafki usytuowane w elewacji frontowej od strony ul. Nowowiejskiej, w poziomie przyziemia) – na estetyczne drzwiczki/obudowy wykonane z blachy stalowej, malowane w kolorze czarnym. Należy zamontować nowe drzwiczki/obudowy stylizowane zgodnie ze wzorami podanymi w katalogu mebli miejskich Wrocławia (tj. zgodnie z wzorami OS/IS-I01 oraz OS/PR-C01 i OS/PR-C02).

i/ malowanie elewacji frontowych budynku.

Prawidłowo przygotowane podłoże zagruntować stosując preparat gruntujący którego zadaniem jest wyrównanie chłonności podłoża, wzmocnienie jego powierzchni, likwidacja ognisk korozji biologicznej oraz poprawienie warunków przyczepności powłok malarskich; do gruntowania stosować grunt na bazie silikatów.

Zagruntowane tynki zewnętrzne i detale architektoniczne na elewacjach frontowych malować dwukrotnie farbą krzemianową - w następujących kolorach:

- tynki renowacyjne na cokole elewacji - **malować** wysokoparoprzepuszczalną farbą mineralną, krzemianową w kolorze **Nr 9529** - według wzornika **KEIM „Exclisiv”** firmy Keim,
- „przetarte” tynki zewnętrzne, cem.-wapienne na elewacjach frontowych, ponad cokołami elewacji **malować** wysokoparoprzepuszczalną farbą mineralną, krzemianową w kolorze **Nr 9536** według wzornika **KEIM „Exclisiv”** firmy Keim,
- **stalowe ażurowe balustrady** balkonów - **malować** farbami przeznaczonymi do metalu (przed malowaniem aby uzyskać dużą trwałość pokrycia elementy stalowe należy dokładnie oczyścić, stosować farby wielowarstwowe, farby podkładowe oraz emalię nawierzchniową) w kolorze **brązowym Nr 8016** według wzornika RAL,

5.5. Remont i docieplenie elewacji tylnych oraz ścian i stropu nad bramą przejazdową budynku.

5.5.1. Wytyczne wykonania.

Z uwagi na niską izolacyjność ścian zewnętrznych budynku - projektuje się wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych tylnych/ podwórzowych budynku, oraz ścian bocznych bramy przejazdowej na podwórze (oraz stropu nad bramą przejazdową) - z zastosowaniem zewnętrznych systemów izolacji cieplnej z wyprawami tynkarskimi (ETICS), zgodnie z Instrukcją ITB „Złożone systemy izolacji cieplnej ścian zewnętrznych budynków ETICS z zastosowaniem styropianu i wełny mineralnej” Warszawa 2023 r.

Docieplenie projektuje się wykonać od górnej krawędzi cokołu elewacji (o wys. ok. 65 cm ppt.) - do dolnej powierzchni murowanego/otynkowanego gzymsu koronującego/podrynnowego (a na ścianach bocznych bramy przejazdowej – na całej powierzchni tych ścian – zgodnie z rys. nr 5).

Przed wykonaniem robót dociepleniowych należy dokonać rozbiórki uszkodzonych fragmentów tynków zewnętrznych (tj. tynków zawilgoconych, spękanych, odspojonych od podłoża) – pokrywających ok. 20% powierzchni elewacji tylnych budynku (oraz ścian bocznych bramy przejazdowej).

Rozbiórce podlega również istniejące, uszkodzone (spękane, odspojone od podłoża) docieplenie stropu nad bramą przejazdową na podwórze – wykonane z płyt Suprema o grubości około 10 cm.

Należy ponadto dokonać rozbiórki parapetów podokiennych – wykonanych z blachy stalowej- ocynkowanej oraz z ceramicznych okapników podokiennych – pod oknami w elewacjach tylnych.

Izolację termiczną elewacji tylnych/podwórzowych budynku oraz ścian bocznych bramy przejazdowej na podwórze - należy wykonać z zastosowaniem płyt z wełny mineralnej, fasadowej (o współczynniku $\lambda = 0,035 \text{ W/mK}$) – o grubości **8 cm**.

Uwaga: do mocowania warstwy termoizolacyjnej z wełny mineralnej stosować dyble metalowe.

Ościeża okien docieplić z zastosowaniem płyt z wełny mineralnej fasadowej – o grubości 2-3 cm. Warstwy termoizolacyjne elewacji (płyty z wełny mineralnej) - mocować do powierzchni ścian przy pomocy zaprawy klejowej, oraz łącznikami stalowymi - w ilości 6 szt/m² dla płaszczyzny ściany.

Strop nad bramą przejazdową na podwórze (dolną jego powierzchnię) – należy docieplić płytami z wełny mineralnej, fasadowej (o współczynniku $\lambda = 0,035 \text{ W/mK}$) – o grubości **15 cm**.

Na docieplonych powierzchniach elewacji budynku należy wykonać warstwę tynkarską, z cienkowarstwowych, mineralnych tynków strukturalnych (na bazie kruszywa o grub. 0,9 mm). Faktura zewnętrzna tynków strukturalnych – szorstka (zatarta na gładko).

Po zakończeniu prac dociepleniowych, wykonać malowanie elewacji (powłoki z farb elewacyjnych, krzemianowych) - zgodnie z kolorystką określoną w pkt. 5.5.2. niniejszego opisu technicznego.

Przed wykonaniem właściwych robót dociepleniowych, należy wykonać następujące prace przygotowawcze:

1. Ustawienie rusztowań przyściennych wzdłuż elewacji podwórzowych oraz w bramie przejazdowej budynku.
2. Demontaż 2-ch rur spustowych dn120mm - odwadniających dach budynku.
3. Rozbiórka (skucie) uszkodzonych (odspojonych od podłoża, spękanych) fragmentów tynków zewnętrznych, na elewacji podlegającej dociepleniu.

Zmycie odkrytej pow. ścian zewnętrznych i zachowanych tynków zewn. wodą pod ciśnieniem. Na tak przygotowanej powierzchni ściany zewnętrznej budynku, należy zamontować warstwę termoizolacyjną z wełny mineralnej o grubości 8cm, a następnie wykonać warstwę zbrojoną grub. 3 mm (uwaga: w poziomie parteru, do wysokości 2,00 m ppt., warstwę zbrojoną wykonać z 2-ch warstw siatki).

W dalszej kolejności - na docieplonych powierzchniach elewacji - należy wykonać warstwę tynkarską, z cienkowarstwowych, mineralnych tynków strukturalnych (na bazie kruszywa o grub. do 0,9 mm).

Tynki strukturalne pokryć powłokami malarskimi, z elewacyjnych farb krzemianowych, - zgodnie z kolorystką określoną w pkt. 5.5.2. niniejszego opisu technicznego.

Roboty uzupełniające:

a/ wykonanie tynków renowacyjnych na cokołach elewacji tylnych,

Na cokołach elewacji tylnych – o wysokości ok. 65 cm ppt. – projektuje się wykonanie tynków Renowacyjnych (w miejsce poddanych rozbiórce, zawilgoconych tynków cem.-wapiennych),

b/ naprawa spękań i „przetarcie” tynków zewn. na murowanych gzymsach zwieńczających,

Projektuje się dokonanie drobnych napraw (wypełnienia zarysowni) a następnie „przetarcie” całości tynków zewn. pokrywających murowane gzymsy zwieńczające/ podrynnowe.

c/ montaż nowych parapetów zewnętrznych (podokiennych),

Po zamocowaniu do ścian zewnętrznych warstw termoizolacyjnych - w miejsce zdemonutowanych - zamontować nowe parapety zewnętrzne, podokienne, z blachy stalowej powlekanej ciemnoszarym - w kolorze określonym w pkt. 5.5.2.

Parapety zewnętrzne powinny wystawać nie mniej niż 4-5 cm poza lico tynku i skutecznie zabezpieczać elewację przed zaciekami wody deszczowej.

d/ demontaż a następnie (do dociepleni elewacji) ponowny montaż nowych rur spustowych – 2 szt., odwadniających dach budynku (zamontować nowe rury Dn 120 z blachy tytan.-cynk. grubości 0,6 mm),

e/ malowanie elewacji - prawidłowo przygotowane podłoże, w postaci tynków strukturalnych (oraz tynków renowacyjnych na cokołach elewacji i tynków cem.-wapiennych na gzymsach zwieńczających) - malować farbą wysoko-paroprzepuszczalną farbą mineralną, krzemianową - w kolorach określonych w pkt. 5.5.2. niniejszego opisu technicznego,

f/ drewniane drzwi wejściowe do 5-ciu klatek schodowych budynku, od strony podwórza – zamontowane – po dokonaniu ich naprawy (tj. po dokonaniu „pasowania” i wymianie niewielkiej ilości elementów składowych, znacznie uszkodzonych) lakierować lakierobejcą przeznaczoną do drewna w kolorze określonym w pkt. 5.5.2. opisu technicznego (przed malowaniem aby uzyskać dużą trwałość pokrycia elementy drewniane należy dokładnie oczyścić).

- g/ **oczyszczenie z zabrudzeń i śladów korozji osłony przeciwpodmuchowej, osłaniającej czerpnię powietrza do schronu** usytuowanego w piwnicach klatki schodowej nr „V” (mieszkania nr 50-63); osłona z blachy stalowej zamontowana jest na elewacji tylnej, tuż nad drzwiami do klatki schodowej z w/w mieszkaniami; po oczyszczeniu – osłonę blaszaną należy pomalować farbą renowacyjną do metalu – w kolorze brązowym **Nr 8016** według wzorn. RAL,
- h/ **remont/renowacja drzwi wejściowych** do 5-ciu klatek schodowych budynku, od str. podwórza; Projektuje się dokonanie **niewielkich** napraw istniejących drzwi drewnianych (tj. wykonanie „pasowania” i wymiany niewielkiej ilości elementów składowych, znacznie uszkodzonych), a następnie wykonanie **lakierowania** lakierobejcą przeznaczoną do drewna w kolorze określonym w pkt. 5.5.2. opisu technicznego (przed malowaniem aby uzyskać dużą trwałość pokrycia elementy drewniane należy dokładnie oczyścić).

5.5.2. Kolorystyka – elewacja tylna.

Po wyschnięciu, tynki strukturalne, mineralne (na docieplonych pow. elewacji tylnych) oraz tynki renowacyjne i wapienne - malować wysokoparoprzepuszczalną farbą krzemianową do wymalowań zewnętrznych w następujących kolorach :

- **cokoły elewacji tylnych** (o wysokości 64 cm ppt.) pokryte tynkami renowacyjnymi – **malować** farbą krzemianową w kolorze **Nr 9529** - według wzornika **KEIM „Exclisiv”** firmy Keim
- **docieplone elewacje tylne budynku** - ponad cokołami - pokryte tynkami strukturalnymi, mineralnymi (zatarzonymi na szorstko), a także gzymsy koronujące/ podrynnowe pokryte tynkami cem.-wapiennymi – **malować** wysoko paroprzepuszczalną farbą mineralną, krzemianową w kolorze **Nr 9536** - według wzornika **KEIM „Exclisiv”** firmy Keim),
- drzwi drewniane **wejściowe** do klatek schodowych (5 szt.) – **lakierować** lakierobejcą przeznaczoną do drewna w kolorze w kolorze **brązowym** – kolor **nr 8016** według wzornika RAL,

Zaleca się stosowanie farb elewacyjnych z zawartością środków przeciw grzybom i algom.

5.6. Remont klatek schodowych w budynku.

Kolejność robót:

1. Oczyszczenie (zeskrobanie, zmycie, wyługowanie) ścian i sufitów, w obrębie 5-ciu klatek schodowych budynku – z istniejących powłok malarskich z farby olejnej (ściany) oraz farby emulsyjnej (górne części ścian i sufitu).
2. Wymiana na nowe uszkodzonych (spękanych, zarysowanych, odspojonych od podłoża) fragmentów tynków cem.-wapiennych – na ścianach i sufitach: klatek schodowych budynku. Nowe fragmenty tynków wewn. (pokrywające ok. 20% powierzchni ścian i sufitów klatek schodowych) wykonać jako zatarte na gładko.
3. Wykonanie obudowy rur wodnych (podejść do wodomierzy wody zimnej i ciepłej – zamontowanych nad wszystkimi drzwiami wejściowymi do lokali mieszkalnych) – za pomocą płyt G-K, na rusztach metalowych.
4. Przetarcie/szpachlowanie tynków cem.-wapiennych – na ścianach i sufitach klatki schodowej – z zastosowaniem cienkowarstwowej zaprawy mineralnej/renowacyjnej (celm scalenia tynków zachowanych i nowowykonanych).
5. Malowanie sufitów klatek schodowych, farbą akrylową, w kolorze białym, dwukrotnie.

6. Malowanie ścian klatki schodowej:
 - lamperie, o wysokości 1,5m ponad posadzkę – malować farbą renowacyjną, w kolorze jasnobieżowym, nr S 1005-Y20R według wzornika NCS,
 - powyżej ściany malować farbą akrylową w kolorze jasny beż NCS S 0505-Y30R,
 - sufity malować farbą akrylową w kolorze białym.
 - stalowe balustrady schodowe (z poręczą drewnianą) powyżej ściany malować farbami renowacyjnymi do metalu i drewna w kolorze brązowym nr 8024 według wzornika RAL,
7. Wymiana na nowe, metalowe – 5-ciu sztuk zużytych technicznie drewnianych szafek gazomierzy Zamontowanych na poszczególnych kondygnacjach klatki schodowej nr „IV” (mieszk. nr 43-49).
8. Oczyszczenie z zabrudzeń - okładziny lastrico - biegów schodowych, spoczników i podestów schodów wewnętrznych.

5.5.3. Wymiana okien na klatkach schodowych, zamontowanych w poziomie I-go i II-go spocznika.

Projektuje się wymianę okien, drewnianych – zamontowanych na wszystkich 5-ciu klatkach schodowych, w poziomie I-go i II-go spocznika – na okna nowe, o podwyższonej izolacyjności termicznej.

W miejsce okien zdemonstrowanych należy zamontować nowe okna z profili PCV w kolorze białym - z zachowaniem pierwotnego wyglądu zewnętrznego i podziałów.

Nowe okna (10 szt.) wykonać jako jednoramowe, jednorzędowe, dwudzielne, o wymiarach zewnętrznych ościeżnicy 136x148 cm (Uwaga: przed wykonaniem sprawdzić wymiary otworów okiennych – na budowie).

Jedno ze skrzydeł okien wykonać jako rozwierano-uchylne, drugie - jako rozwierne.

Szklenie okien wykonać zestawami szkła zespolonego, niskoemisyjnego, z przestrzenią międzyszybową wypełnioną argonem (4/16/4), o izolacyjności termicznej $U_g = 1,0$ lub $1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$. Okna wyposażać w okucia obwiedniowe z funkcją mikrowentylacji oraz w nawiewniki powietrza.

VI. CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA BUDYNKU.

W wyniku przeprowadzenia ujętych w niniejszym projekcie prac remontowych, charakterystyka energetyczna budynku ulegnie znacznemu polepszeniu.

VII. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ OBIEKTU.

Budynek mieszkalny, wielorodzinny z 5-ma kondygnacjami mieszkalnymi, podpiwniczony, średniowysoki (SW), zaliczony do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV.

Klasa odporności pożarowej budynku: „C”.

Elementy budynku powinny być nierozprzestrzeniające ognia (NRO).

Droga pożarowymi są ulice: Nowowiejska i Wyszyńskiego we Wrocławiu.

Projektowane elementy frontowych, dachu, klatek schodowych oraz docieplenia elewacji tylnych i bramy przejazdowej budynku - powinny być wykonane w sposób zapewniający nierozprzestrzenianie ognia.

W ramach projektowanych prac remontowych nie przewiduje się zmian w zakresie ochrony przeciwpożarowej budynku. Elementy budynku nie spełniające wymaganej odporności ogniowej -

należy doprowadzić do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami w trakcie najbliższego remontu kapitalnego lub przebudowy budynku.

Rozwiązania projektowe przedstawione w niniejszym projekcie dotyczą „Remontu elewacji frontowych, wraz z balkonami, remont i docieplenie elewacji podwórzowych, remont dachu i klatek schodowych budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Nowowiejskiej 56-58 we Wrocławiu”; nie dotyczą warunków ochrony przeciwpożarowej tego budynku/obiektu budowlanego.

w związku z powyższym nie wymagają uzgodnienia pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (które to uzgodnienie, zgodnie z par. 3 ust. 2 rozporządzenia MSWiA z dn. 05.08.2023 r. „w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej” wymagane jest w przypadku „odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, a także zapewnienia drogi pożarowej do obiektu budowlanego, gdy ze względu na charakter lub rozmiar robót niezbędne jest sporządzenie projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego lub projektu technicznego, którego rozwiązania projektowe dotyczą warunków ochrony przeciwpożarowej obiektu budowlanego, o którym mowa w ust. 1,„.”.

VIII. WYMOGI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ.

Budynek mieszkalny, zlokalizowany przy ul. Nowowiejskiej 56-58 we Wrocławiu – jednostkowo nie jest objęty ochroną konserwatorską. Położony jest na terenie historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Piaskowego, stanowiącego część Śródmieścia we Wrocławiu – ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

IX. WPŁYW INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO.

Planowana inwestycja nie będzie miała istotnego wpływu na środowisko.

X. INFORMACJA ZGODNIE Z ART. 36a PRAWA BUDOWLANEGO.

Nie dopuszcza się w trakcie realizacji robót nieistotnych odstępstw od projektu budowlanego.

XI. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU.

Zakres planowanej inwestycji obejmuje: remont elewacji frontowych, wraz z balkonami, remont i docieplenie elewacji podwórzowych, remont dachu i klatek schodowych budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Nowowiejskiej 56-58 we Wrocławiu.

OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU		
GRUPA ODDZIAŁYWANIA	SZCZEGÓŁY GRUP ODDZIAŁYWANIA	BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINE Kategoria obiektu wg ustawy Prawo budowlane – XIII
Elementy zagospodarowania terenu	Granice działki wg. użytkownika	Planowana inwestycja, związana z remontem elewacji frontowych, wraz z balkonami, remontem i dociepleniem ścian zewnętrznych budynku, remontem dachu i klatek schodowych budynku - nie powoduje zmian w istniejącym zagospodarowaniu terenu,
	Ujęcia wody	Inwestycja nie obejmuje budowy indywidualnego ujęcia wody; Budynek jest zasilany z miejskiej sieci wodociąg.
	szamba	Inwestycja nie obejmuje budowy bezodpływowego zbiornika na ścieki bytowe

	Budowle rolnicze	Inwestycja nie obejmuje projektu budowli rolniczych
	Parkingi	Inwestycja nie obejmuje budowy miejsc postojowych
	Garaże	Inwestycja nie obejmuje budowy garażu
	Śmietniki	Inwestycja nie obejmuje budowy śmietnika
p.poż.	Budynki wielorodzinne	Planowana inwestycja - nie wpływa na warunki ochrony przeciwpożarowej budynków sąsiednich
p.poż.	Budynki pozostałe	Planowana inwestycja - nie wpływa na warunki ochrony przeciwpożarowej budynków sąsiednich
	Budynki PM	W odległości 20 m od projektowanego budynku i projektowanych urządzeń nie występują budynki PM
	Budynki IN	W odległości 20 m od projektowanego budynku i projektowanych urządzeń nie występują budynki IN
	Lasy	W odległości 20 m od projektowanego do remontu i przebudowy budynków - nie występują lasy
	Zagrożenie wybuchem	Planowana inwestycja nie obejmuje wykonania elementów stwarzających zagrożenie wybuchem
nasłonecznienie		Planowana inwestycja nie powoduje zmian nasłonecznienia w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi
Promieniowanie dzienne (przesłanianie)		Planowana inwestycja nie powoduje zmian w zakresie przesłaniania budynków sąsiednich .
emisje	hałasu	Planowana inwestycja nie powoduje zmian w zakresie emisji hałasu
	Promieniowa. elektromagnetycznego	Planowana inwestycja nie powoduje zmian w zakresie promieniowania, szczególnie jonizującego oraz pola elektromagnetycznego

Obszar oddziaływania inwestycji : teren wyznaczony w otoczeniu projektowanego do remontu i docieplenia obiektu budowlanego, zlokalizowanego przy ul. Nowowiejskiej 56-58 we Wrocławiu - na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy tego terenu - zawarty jest w całości w obrębie działki nr 114/1, AM-9, obręb Plac Grunwaldzki oraz w obrębie części powierzchni działek nr 31 i 107/10, AM-9, obręb Plac Grunwaldzki oraz w obrębie części pow. działki nr 1, AM-14, obręb Plac Grunwaldzki.

Integralną część analizy oddziaływania stanowi załącznik graficzny – plan sytuacyjny w skali 1:500 (rys. nr 1).

XII. UWAGI KOŃCOWE.

Roboty budowlano-montażowe należy wykonać zgodnie z projektem, „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót”, przepisami techniczno-budowlanymi i sztuką budowlaną. W trakcie realizacji obiektu należy bezwzględnie przestrzegać przepisy BHP w budownictwie.

Projektant:
mgr inż. arch. Małgorzata Kulczak