

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

WPROJEKT

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

„Remont klatki schodowej i piwnic , docieplenie stropodachu i ścian zewnętrznych poddasza budynku przy ul. Krzywoustego 45 we Wrocławiu”.

OBIEKT :	Budynek mieszkalny wielorodzinny:,kat. budynku XIII
ADRES OBIEKTU :	ul.Krzywoustego 45; 51 – 165 Wrocław
NR EW.DZIAŁKI :	Dz.ew.nr 1/25 ,AR_25;Obręb:Kowale
INWESTOR :	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.Krzywoustego 45 we Wrocławiu ; ul.Krzywoustego 45; 51 – 165 Wrocław
JEDNOSTKA PROJEKTOWA :	Biuro projektowo – usługowe WPROJEKT Łukasz Włudyka , Wieruszów 4D , 58-100 Świdnica
DATA OPRACOWANIA :	24-06-2025 r.

BRANŻA : ogólnobudowlana

ZESPÓŁ PROJEKTOWY :

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

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA :

1.Oświadczenie projektanta i sprawdzającego.....	1
2.Uprawnienia i zaświadczenie projektanta i sprawdzającego.....	2
3.Opis techniczny	3
4.Rysunki	20

Świdnica 24.06.2025 r.

OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 34 ust.3d pkt3 Ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane (Tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 418 wraz z późniejszymi zmianami), oświadczam, że projekt architektoniczno-budowlany pn. **„Remont klatki schodowej i piwnic, docieplenie stropodachu i ścian zewnętrznych poddasza budynku przy ul. Krzywoustego 45 we Wrocławiu”** został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Adres inwestycji: ul. Krzywoustego 45; 51 – 165 Wrocław
Dz.ew.nr **1/25,AR_25**; Obręb: Kowale

PROJEKTANT:

Rafał Lucjan Maciejewski
Nr upr. 240/01/DUW

SPRAWDZAJĄCY:

Paweł Młynarz
Nr upr. 27/WPOKK/2017

Opis techniczny

1. Dane ogólne.

Typ budynku : budynek mieszkalny wielorodzinny,
Ilość kondygnacji : 4 nadziemne , 1 podziemna
Adres : ul.Krzywoustego 45; 51 – 165 Wrocław
Działka : nr. 1/25,AR_25;Obręb:Kowale
Powierzchnia zabudowy : 145 m²
Kubatura budynku : 2610 m³

2. Dane historyczne.

Istniejący budynek powstał na w I.30 XX w.. Kamienica znajduje się w gminnej ewidencji zabytków miasta Wrocławia. Budynek wzniesiono w technologii tradycyjnej. Obiekt pełni funkcję mieszkalną. Ściany zewnętrzne murowane z cegły pełnej, ławy fundamentowe żelbetowe, stropy i schody żelbetowe, stropodach drewniany pokryty papą, dwuspadowy-spadek w kierunku elewacji frontowej i tylnej . Budynek wyposażony w podstawową infrastrukturę techniczną modernizowaną na bieżąco.

3.Zagospodarowanie terenu.

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

4.Przedmiot inwestycji.

Przedmiotem inwestycji jest remont klatki schodowej i piwnic budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Ponadto projektuje się docieplenie stropodachu wewnątrz krokwiowo i ścian zewnętrznych od wnętrza poddasza wełną mineralną gr.8 cm oraz wykonanie nowych tynków na kominach.

Elementy konstrukcyjne pozostają bez zmian.

5. Ocena stanu technicznego budynku i jego elementów.

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

- Fundamenty:

Podczas wizji lokalnej, nie stwierdzono typowych spękań w ścianach budynku, świadczących o złym stanie fundamentów lub o nierównomiernym osiadaniu.

Stan techniczny określa się jako dostateczny.

-Ściany nośne:

Ściany nośne wykonano jako murowane z cegły pełnej. Grubości ścian:

- ściany zewnętrzne : ~53 / ~30 cm,
- ściany wewnętrzne : ~ 40 / ~26 cm.

Stan techniczny określa się jako dostateczny.

-Ściany działowe:

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

-Nadproża:

Nadproża w ścianach zewnętrznych wykonane są jako ceramiczne na belkach stalowych .

Stan techniczny określa się jako dostateczny.

-Stropy i podciągi:

Stropy wykonano jako żelbetowe.

Stan techniczny określa się jako dostateczny.

-Schody:

Schody wewnętrzne żelbetowe.

Stan techniczny określa się jako dostateczny.

- Więżba dachowa:

Więżba dachowa drewniana, płatwiowo-kleszczowa.

Stan techniczny określa się jako dostateczny.

-Pokrycia dachowe i orynnowanie:

Pokrycie dachowe papowe , spadek dachu w kierunku elewacji frontowej i tylnej.

Obróbki blacharskie kompletne z widocznymi śladami korozji. Rynny i rury spustowe wykonane z blachy ocynkowanej.

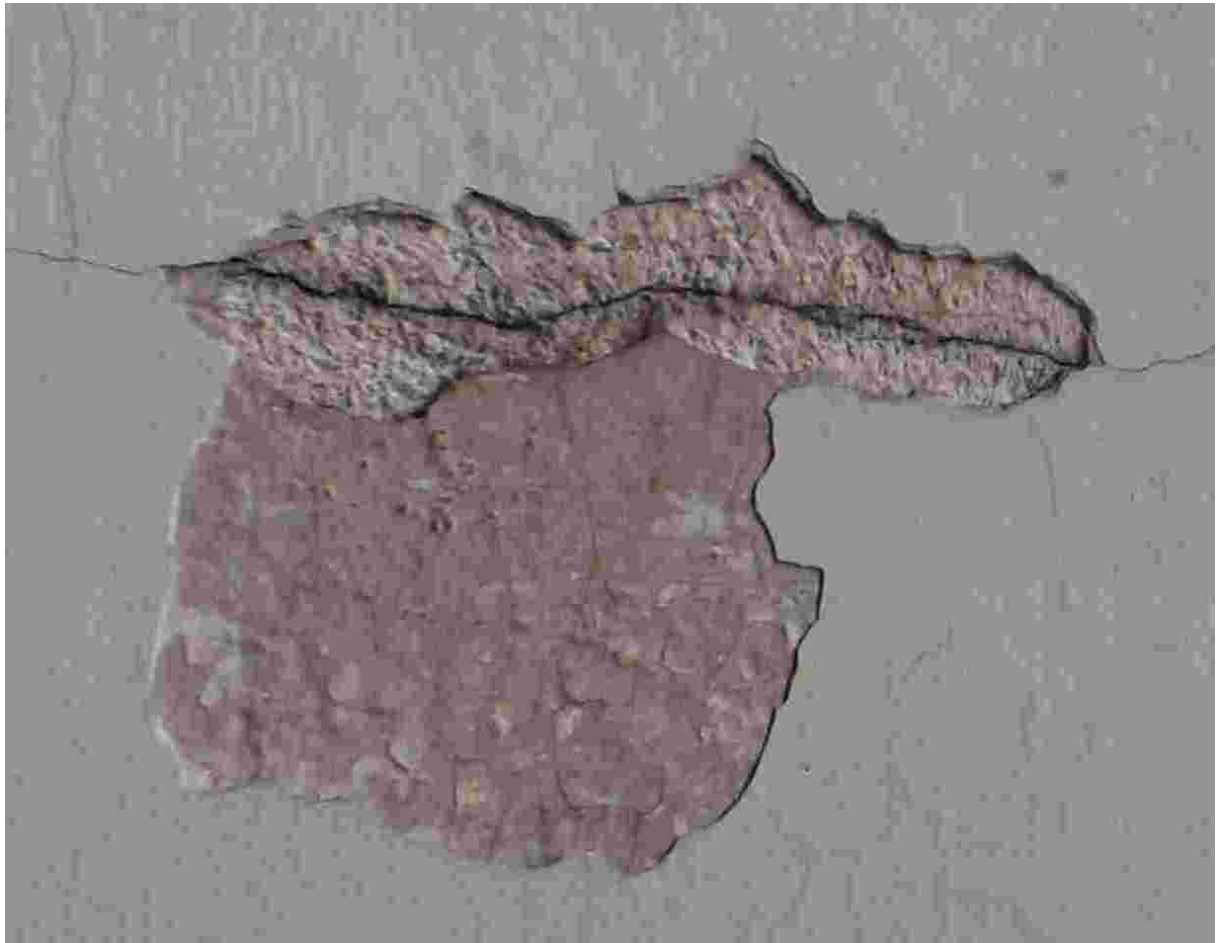
Stan techniczny określa się jako dostateczny.

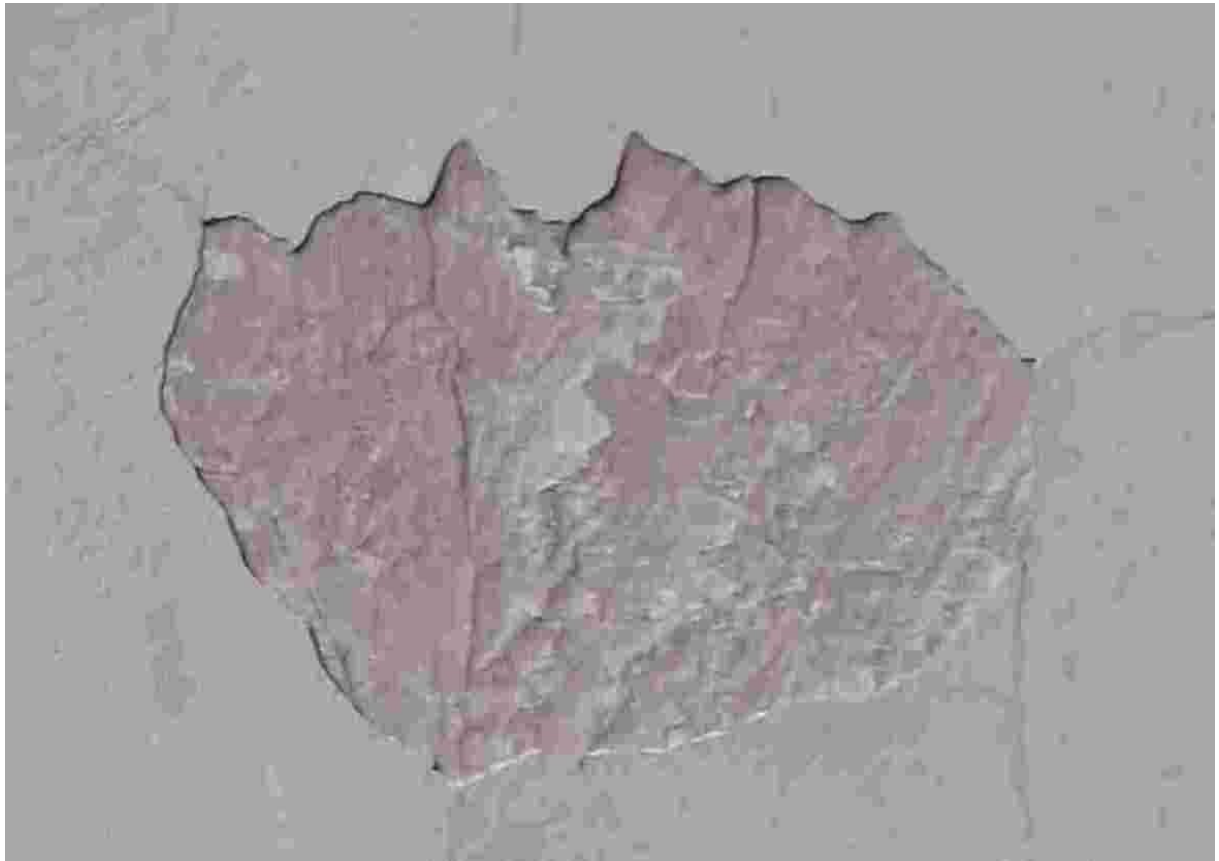
WNIOSKI

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

Na podstawie oględzin wewnątrz oraz wglądu dokumentacji archiwalnej Archiwum Budowlanego we Wrocławiu udało się ustalić oryginalną kolorystykę klatki schodowej , którą zastosowano w projekcie.

Wewnątrz klatki schodowej zaobserwowano ,że pierwotny kolor ścian to jasny beż. Stalowa konstrukcja balustrad schodowych pierwotnie malowana była w kolorze brązowym , a drewniane elementy w kolorze ciemny dąb. Widoczne jest to w miejscach przetarć na balustradach,poręczach oraz listwach przypodłogowych .









Opis stanu zachowania klatki schodowej.

Rozpoznano następujące rodzaje zniszczeń tynków:

- drobne ubytki
- odspojenia od podłoża
- zarysowania tynku
- spękania o charakterze nieregularnym
- zawilgocenie i korozja biologiczna powierzchni
- zacieki

Przyczyny zniszczeń

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

Obecny stan obiektu jest wynikiem:

- upływu czasu,
- pierwotne awarie systemów odprowadzania wody opadowej,
- wielu remontów przeprowadzanych doraźnie, z użyciem niewłaściwych materiałów i technologii.

6. Projektowane rozwiązanie

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

wewnętrznych elementów budynku i wymianie elementów zużytych technicznie.

Program prac konserwatorskich i restauratorskich remontu klatki schodowej:

1. Dążyć do zachowania historycznego układu przestrzennego – w tym wielkości i układu pomieszczeń (korytarzy i klatki schodowej).
2. Dążyć do zachowania w możliwie największym stopniu oryginalnej substancji zabytkowej.
3. Zachować i poddać pracom konserwatorskim schody wewnętrzne klatki schodowej. Należy zrekonstruować ubytki konstrukcji .

Tynki

- Wykonanie dokumentacji fotograficznej i opisowej stanu zachowania obiektu oraz kontynuowanie jej podczas prac. Jakiegokolwiek ewentualne zmiany w programie prac konserwatorskich (zmiany w technologii czy sposobie wykonania) należy uzgadniać z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków oraz autorami dokumentacji w celu uzyskania akceptacji.
- Pobranie próbek materiału w celu wykonania analiz ilościowych i jakościowych występujących w murze soli.
- Wykonanie prób na usuwanie nawarstwień słabo i silnie spojonych z podłożem.
- Demontaż wtórnie zamontowanych elementów takich jak wsporniki metalowe, haki, trzpienie etc.
- Demontaż i zabezpieczenie metalowych elementów dekoracyjnych na czas przeprowadzanych zabiegów konserwatorskich.
- Dezynfekcja wybranym środkiem biocydowym miejsc porażonych biologicznie.
- Dokonanie dokładnego przeglądu i wnikliwej analizy zniszczeń na tynkach : spękań, mikro spękań, spękań włoskowatych, itp.
- Staranne przejrzanie całości tynków na klatce schodowej.
- Usunięcie wtórnych, nieszczelnych i spękanych uzupełnień formy.
- Uzupełnianie drobnych ubytków tynku, szpachlowanie tynkiem wapiennym wytwarzanym przy użyciu wapna gaszonego.

- Wykonanie laserunkowych powłok malarskich farbami krzemianowymi.

Remont ścian, sufitów wykonać w następujący sposób:

1. Rysy, spękania tynków oczyścić, wypełnić zaprawami renowacyjnymi – tj. zaprawami przygotowanymi w technologii tradycyjnej lub fabrycznie produkowanymi na potrzeby prac restauratorskich w budynkach zabytkowych. Metody doboru zapraw lub ich komponowania na miejscu powinien określić konserwator prowadzący prace przy zabytku.
2. Partie tynków zdegradowanych, odspojonych, spuchniętych lub partie wadliwie wykonanych napraw usunąć ręcznie lub mechanicznie-ok.1%. W przypadku zbitcia większej partii tynków należy zawiadomić o tym fakcie Urząd Konserwatorski oraz wykonać badania stratygraficzne przed rozpoczęciem robót budowlanych w celu zachowania historycznych malatur.

3. Usunąć nieprzepuszczalne wyprawy cementowe – mechanicznie.
4. Tynk zniszczony lub zdegradowany w stopniu niegwarantującym trwania po usunięciu zrekonstruować.
5. Tynki oczyścić mechanicznie.
6. Partie osłabione wzmocnić strukturalnie.
7. Zagruntować pod wykonanie wypraw tynkarskich i malarskich.
8. Malowanie poszczególnych elementów wykonać farbami krzemianowymi.

Renowację stolarki wykonać w następujący sposób:

1. Wszystkie elementy oczyścić z zastosowaniem preparatów chemicznych do usuwania powłok malarskich – doboru preparatów dokonać po przeprowadzeniu prób.
2. Okucia oryginalne, które po oczyszczeniu i zakonserwowaniu będą sprawne, zamontować ponownie.
3. Okucia wtórne zastąpić nowymi wykonanymi na wzór analogicznych z epoki.
4. Wtórne naprawy, o ile zostały wykonane wadliwie, usunąć.
5. Wykonać wymianę elementów zdegradowanych lub technicznie zużytych – stosować ten sam materiał.
6. Wykonać uzupełnienia przez flekowania.
7. Założyć kity w miejscach pęknięć elementów drewnianych, których stan techniczny jest dobry i nie muszą one zostać wymienione.
8. Wykonać wymalowanie. Stosować grunty i farby do drewna renomowanych producentów.
Stosować lazury, farby i lakiery do elementów drewnianych na bazie oleju lnianego.

W przypadku robót renowacyjnych stolarki należy wykonać szczegółową inwentaryzację istniejącej stolarki w celu odtworzenia jej oryginalnych elementów oraz udokumentowania zniszczeń elementów wymienianych.

Remont posadzki lastryko należy wykonać w następujący sposób:

a. Przygotowanie powierzchni

Odpowiednie przygotowanie podłoża to klucz do trwałej naprawy:

- Dokładnie oczyszczenie ubytków z luźnych fragmentów i pyłu.
- Usunięcie wszelkich zanieczyszczeń, tłuszczów i brudu.
- Odkurzanie powierzchni odkurzaczem z końcówką szczelinową.
- Jeśli ubytek jest głęboki, delikatnie powiększ go, nadając kształt odwróconego stożka (szerszy na dole) – zwiększy to przyczepność materiału naprawczego.
- Zagruntowanie powierzchni odpowiednim preparatem gruntującym.

b. Przygotowanie masy naprawczej

W zależności od wybranego materiału:

- Żywica epoksydowa: wymieszanie składników w proporcjach podanych przez producenta, ewentualnie dodanie barwnika i kruszywa.
- Zaprawa cementowa: wymieszanie z wodą i ewentualnie dodatkami modyfikującymi.
- Masa akrylowa: wymieszanie dla ujednolicenia konsystencji.

c. Aplikacja materiału naprawczego

- Nałożenie przygotowanej masy szpachlą lub kielnią, wypełniając ubytek.
- Przepełnienie ubytku.
- Usunięcie nadmiaru materiału z otoczenia ubytku.
- Przy żywicy epoksydowej z kruszywem, upewnienie się, że kruszywo jest równomiernie rozprowadzone.
- W przypadku głębszych ubytków, nakładanie materiału warstwowo, czekając na wyschnięcie każdej warstwy.

d. Wyrównanie i wykończenie

Po wyschnięciu materiału naprawczego:

- Zeszlifowanie nadmiar materiału papierem ściernym, zaczynając od grubszego (np. P80) i przechodząc do drobniejszego (P120, P220).
- Szlifowanie nadmiaru przy użyciu szlifierki mimośrodowej lub ręcznego bloku szlifierskiego.
- Szlifowanie do momentu uzyskania równej powierzchni z otaczającym lastryko.
- Odkurzenie pyłu po szlifowaniu.

e. Polerowanie i zabezpieczenie

Nadanie połysku i zabezpieczenie naprawionej powierzchni:

- Wypolerowanie naprawionego miejsca papierem ściernym o bardzo drobnej granulacji (P400, P600, P1000).
- Można do polerowania użyć pasty polerskiej do lastryko dla uzyskania lepszego efektu.
- Zabezpieczenie całej powierzchni impregnatem do lastryko lub specjalnym woskiem.

7. Remont klatki schodowej .

Planowany remont obejmuje naprawę ścian ,sufitów , posadzek , biegów schodowych, balustrad schodowych oraz drewnianych elementów klatki schodowej.

KORYTARZ PIWNICZNY

Technologia prac do wykonania :

1) Podłoga :

a) Korytarz :

- oczyszczenie posadzki betonowej,

b) Biegi schodowe :

- uzupełnienie stopni schodowych masą lastryko,

- oczyszczenie i malowanie podstopnic i listw przypodłogowych wraz ze szpachlowaniem ubytków,
- oczyszczenie i malowanie poręczy stalowych.

2) Sufit :

- skrobanie farby odpadającej,
- odbicie zbutwiałych tynków, uzupełnienie ubytków, ok. 1%,
- gruntowanie powierzchni,
- wykonanie uzupełnień tynków wapiennych analogicznych do tynku historycznego,
- malowanie farbą krzemianową.

3) Ściany :

- skrobanie farby odpadającej,
- odbicie zbutwiałych tynków, uzupełnienie ubytków, ok. 1%,
- gruntowanie powierzchni,
- wykonanie uzupełnień tynków wapiennych analogicznych do tynku historycznego,
- malowanie farbą krzemianową.

4) Renowacja stalowych drzwi schronu oraz drewnianych (nietypowych) drzwi węzła sanitarnego.

5) Wymiana drzwi wejściowych korytarza piwnic.

6) Ukrycie przewodów telekomunikacyjnych w ścianie.

PARTER

Technologia prac do wykonania :

1) Podłoga :

a) Korytarz :

- oczyszczenie posadzki lastrykowej ,

b) Biegi schodowe :

- oczyszczenie stopni schodowych lastrykowych,
- oczyszczenie i malowanie podstopnic i listw przypodłogowych wraz ze szpachlowaniem ubytków,
- oczyszczenie i malowanie poręczy drewnianych, malowanie farbą i lakierem na bazie oleju lnianego.
- oczyszczenie i malowanie balustrad stalowych.

2) Sufit :

- skrobanie farby odpadającej,
- odbicie zbutwiałych tynków, uzupełnienie ubytków, ok. 1%,
- gruntowanie powierzchni,
- wykonanie uzupełnień tynków wapiennych analogicznych do tynku historycznego,
- malowanie farbą krzemianową.

3) Ściany :

- skrobanie farby odpadającej,
- odbicie zbutwiałych tynków, uzupełnienie ubytków, ok. 1%,
- gruntowanie powierzchni,
- wykonanie uzupełnień tynków wapiennych analogicznych do tynku historycznego,
- malowanie farbą krzemianową.

4) Renowacja drewnianych drzwi wejściowych do budynku.

5) Osadzenie w ścianie nad poszczególnym mieszkaniem zbiorczej skrzynki telekomunikacyjnej ze stylizowaną obudową wybraną na podstawie Katalogu Mebli Miejskich.

6) Ukrycie przewodów telekomunikacyjnych w ścianie.

POZOSTAŁE PIĘTRA

Technologia prac do wykonania :

1) Podłoga :

a) Korytarz :

- uzupełnienie posadzki masą lastryko,

b) Biegi schodowe :

- uzupełnienie stopni masą lastryko,

- oczyszczenie i malowanie podstopnic i listw przypodłogowych wraz ze szpachlowaniem ubytków,

- oczyszczenie i malowanie poręczy drewnianych, malowanie farbą i lakierem na bazie oleju lnianego.

- oczyszczenie i malowanie balustrad stalowych.

2) Sufit :

- skrobanie farby odpadającej,

- odbicie zbutwiałych tynków, uzupełnienie ubytków, ok. 1%,

- gruntowanie powierzchni,

- wykonanie uzupełnień tynków wapiennych analogicznych do tynku historycznego,

- malowanie farbą krzemianową.

3) Ściany :

- skrobanie farby odpadającej,

- odbicie zbutwiałych tynków, uzupełnienie ubytków, ok. 1%,

- gruntowanie powierzchni,

- wykonanie uzupełnień tynków wapiennych analogicznych do tynku historycznego,

- malowanie farbą krzemianową.

4) Renowacja drewnianych drzwi strychowych.

5) Wyprowadzenie przewodów pod antenę zbiorczą.

Ostateczny dobór tynków zastosowanych przy remoncie zostanie wskazany na podstawie badań stratygraficznych oraz programu prac konserwatorskich na etapie wykonawczym i uzgodniona z przedstawicielem Urzędu Konserwatorskiego.

Elementy biegów schodowych takie jak listwy przypodłogowe, poręcze i balustrady schodowe kompletne , nie brakuje ani jednego elementu.

Zestawienie powierzchni poszczególnych pięter klatki schodowej :

KORYTARZ PIWNICZNY

a) Powierzchnia sufitów = 11,00 m²

b) Powierzchnia ścian = 16,37 m²

c) Powierzchnia podłóg betonowych = 3,14 m²

d) Powierzchnia schodów lastryko = 1,76 m²

e) Powierzchnia balustrad schodowych = 0,10 m²

PARTER

a) Powierzchnia sufitów = 11,84 m²

b) Powierzchnia ścian = 42,00 m²

c) Powierzchnia podłóg lastryko = 7,86 m²

d) Powierzchnia schodów lastryko = 3,60 m²

e) Powierzchnia balustrad schodowych = 4,55 m²

I PIĘTRO

a) Powierzchnia sufitów = 11,84 m²

- b) Powierzchnia ścian = 42,00 m²
- c) Powierzchnia podłóg lastryko = 7,20 m²
- d) Powierzchnia schodów lastryko = 4,21 m²
- e) Powierzchnia balustrad schodowych = 4,55 m²

II PIĘTRO

- a) Powierzchnia sufitów = 12,15 m²
- b) Powierzchnia ścian = 42,71 m²
- c) Powierzchnia podłóg lastryko = 7,42 m²
- d) Powierzchnia schodów lastryko = 4,21 m²
- e) Powierzchnia balustrad schodowych = 4,55 m²

III PIĘTRO

- a) Powierzchnia sufitów = 12,15 m²
- b) Powierzchnia ścian = 42,71 m²
- c) Powierzchnia podłóg lastryko = 7,42 m²
- d) Powierzchnia schodów lastryko = 4,21 m²
- e) Powierzchnia balustrad schodowych = 4,55 m²

IV PIĘTRO

- a) Powierzchnia sufitów = 12,15 m²
- b) Powierzchnia ścian = 38,05 m²
- c) Powierzchnia podłóg lastryko = 8,18 m²
- d) Powierzchnia schodów lastryko = 4,21 m²
- e) Powierzchnia balustrad schodowych = 5,84 m²

Zestawienie kolorystyki :

KOLORYSTYKA POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW KLATKI SCHODOWEJ

1) Sufity – kolor BIAŁY

2) Ściany - kolor KEIM Exclusive 9271

3) Posadzka lastryko – kolor biały granit

4) Stopnie lastryko – kolor biały granit

5) Listwy przypodłogowe, podstopnice, poręcze, balustrada stalowa – kolor ciemny dąb.

6) Drzwi – kolor ciemny dąb.

7) Wyłaz dachowy – kolor ciemny dąb.

UWAGA

Przed przystąpieniem do malowania należy pomalować fragment ściany o wymiarach ok. 1,0 x 1,0 m w dobrze oświetlonym miejscu i przedstawić do akceptacji Inwestorowi i Konserwatorowi ostateczny projekt kolorystyki należy zatwierdzić na podstawie wykonanych prób z udziałem przedstawiciela Urzędu Konserwatorskiego.

Ostateczna kolorystyka zostanie opracowana na podstawie badań stratygraficznych oraz programu prac konserwatorskich na etapie wykonawczym i uzgodniona z przedstawicielem Urzędu Konserwatorskiego.

W przypadku odkrycia oryginalnych malatur i dekoracji należy bezzwłocznie zawiadomić o tym fakcie Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu.

8. Remont piwnic.

Planowany remont obejmuje naprawę ścian ,sufitów , posadzek , renowację drewnianych drzwi wejściowych od elewacji tylnej , drewnianych drzwi węzła sanitarnego, stalowych drzwi schronowych , demontaż drewnianych ścianek działowych oraz wymianę elementów zużytych technicznie tj. drzwi do komórek piwnicznych oraz okien.

ZAKRES , TECHNOLOGIA I KOLEJNOŚĆ PRAC BUDOWLANYCH.

Przed przystąpieniem do prac budowlanych należy:

- 1) Zablokować wstęp do piwnic.
- 2) Przedstawić plan demontażu i montażu kolejnych elementów.
- 3) Oznakować teren budowy i drogi komunikacji.

PRACE PRZYGOTOWAWCZE DEMONTAŻOWE DO WYKONANIA:

- 1)Demontaż drzwi komórek piwnicznych i okien piwnicznych za wyjątkiem drzwi schronowych stalowych i drzwi węzła sanitarnego.
- 2)Demontaż wszystkich ścianek drewnianych.
- 3)Oczyszczenie ścian,sufitów,posadzek w piwnicach i na korytarzach.
- 4)Oczyszczenie zsyków piwnicznych.

ROBOTY BUDOWLANE DO WYKONANIA:

- 1) Wykonanie tynku cem-wap gładkiego III kat. na sufitach wraz białkowaniem.
- 2) Wykonanie tynku cem-wap gładkiego III kat. na ścianach wraz białkowaniem.
- 3) Wymurowanie ścianek działowych z cegły pełnej ażurowych gr.12 cm na zaprawie M-7.
- 4) Montaż nowych drzwi piwnicznych stalowych pełnych o wymiarach 80x200 cm.
- 5) Wstawienie okien piwnicznych drewnianych z nawiewnikami .
- 6) Wykonanie brakującej posadzki betonowej ,na korytarzach i w piwnicach, na wzór istniejącej wraz z warstwami izolacji masą KMB podposadzkową.
- 7) Renowacja drzwi wejściowych od podwórza wg programu prac konserwacyjnych i restauratorskich przy remoncie klatki schodowej.

9. Remont i docieplenie poddasza.

Planowany remont obejmuje naprawę tynków na kominach oraz docieplenie stropodachu międzykrokwiovo oraz ścian zewnętrznych od wewnątrz poddasza wełną mineralną gr.8 cm.

Technologia prac do wykonania na poddaszu:
PODDASZE.

- 1)Oczyszczenie elementów drewnianych .
- 2)Oczyszczenie tynków na kominach.

- 3) Impregnacja elementów drewnianych więźby dachowej środkami ochrony grzybobójczej i ognioodpornej bezbarwnymi.
- 4) Wykonanie tynków cem-wap kat III na kominach w obrębie poddasza wraz z gruntowaniem i montażem narożników metalowych z siatką.
- 5) Malowanie kominów farbą krzemianową w kolorze białym.
- 6) Wymiana okien O4 na nowe okna drewniane z nawiewnikami.
- 7) Docieplenie ścian zewnętrznych wełną mineralną twardą gr. 8 cm z wykonaniem warstwy zbrojącej z siatki PCV oraz wykończeniem tynkiem gładkim i malowaniem farbą krzemianową w kolorze białym.
- 8) Docieplenie przestrzeni międzykrokwiovej wełną mineralną gr. 8 cm na ruszcie drewnianym z wykończeniem płytą G-K ognioodporną gr. 12,5 mm.

10. Uwagi końcowe.

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

11. Informacja ppoż.

Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej obiektu budowlanego:

a) Typ budynku : budynek mieszkalny wielorodzinny, średniowysoki (SW)

Powierzchnia zabudowy : 145 m²

Kubatura budynku : 2610 m³

Wysokość kondygnacji nadziemnych: 2,50-3,00 m , podziemnych: 2,00-2,17 m

Ilość kondygnacji : 4 nadziemne , 1 podziemna

b) Klasyfikacja pożarowa : -kategorii zagrożenia ludzi ZL IV

Dopuszczalna powierzchnia strefy pożarowej wynosi 5 000 m².

c) Klasa odporności pożarowej : -„C” ,

Maksymalna gęstość obciążenia ogniowego strefy pożarowej w budynku

1000 < Q ≤ 2000 MJ/m²

Klasa odporności ogniowej elementów budynku:

-ściany zewnętrzne: EI30

-ściany wewnętrzne: EI15

-konstrukcja dachu: R15

-pokrycie dachowe: RE15

-stropy: REI60

d)Sposób użytkowania budynku mieszkalnego, wskazuje na brak możliwości powstania stref zagrożenia wybuchem.

e)Budynek stanowi część zabudowy szeregowej oddzielonych od siebie ogniomurem o klasie odporności ogniowej EI60. Spełnione jest wymaganie odległość budynku od budynków sąsiednich- minimum 8 m.

f)Drogę pożarową stanowi droga od strony ulicy Krzywoustego. Długość dojścia ewakuacyjnego w strefie pożarowej ZLIV wynosi niecałe 42 m przy dopuszczalnej max 60 m (20 m na poziomej drodze ewakuacyjnej).

Woda do do celów przeciwpożarowych z hydrantów podziemnych w chodniku. Najbliższy hydrant nadziemny znajduje się w odległości około 60 m od obiektu budowlanego o wydajności wodnej min. 10l/s przy ciśnieniu min. 0,2 MPa.

g)Rozwiązań zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej nie projektuje się. Warunki ochrony przeciwpożarowej nie zmieniają się.

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

12.Określenie obszaru oddziaływania inwestycji.

ANALIZA UWARUNKOWAŃ FORMALNO – PRAWNYCH.

Analizę obszaru oddziaływania obiektu budowlanego dokonano w oparciu o przepisy :

-Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U. Z 2025 r. poz.418 z późniejszymi zmianami)

-Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2001 Nr 62,poz.627 z późniejszymi zmianami)

-Rozporządzenie Rady Ministrów z 10 sierpnia 2023 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. Z 2023 r. poz. 1724 z późniejszymi zmianami)

-Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Z dnia 2007 r.Nr 120,poz.826 z późniejszymi zmianami)

-Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 marca 2023 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków,innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. Z 2023 r. ,poz.822 z późniejszymi zmianami)

-Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r.w sprawie bezpieczeństwa i higieny prac podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U.2003 r.Nr 47 , poz.401).

Obszar oddziaływania inwestycji obejmuje działkę **1/25,AR_25;Obręb:Kowale**.

Oddziaływanie obiektu będzie się mieściło w granicach przedmiotowej działki . Inwestycja nie spowoduje nadmiernych ograniczeń w zagospodarowaniu terenów sąsiednich.

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

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

ANALIZA PROJEKTOWANEGO OBIEKTU KUBATUROWEGO.

a. Informacje o wpisie do rejestru zabytków.

Budynek znajduje się w gminnej ewidencji zabytków miasta Wrocławia.

b. Informacje o przesłanianiu i zacienieniu.

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

c. Informacje o wpływie eksploatacji górniczej na działkę.

Na projektowany teren nie wpływa eksploatacja górnicza.

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

Projektowany remont nie wpływa na bezpieczeństwo pożarowe.

e. Informacje o emisji hałasu.

Nie projektuje się stałych źródeł nadmiernej emisji hałasu.

f. Informacje o wpływie na środowisko

-Remont przedmiotowego obiektu budowlanego nie wpływa negatywnie na środowisko naturalne.

-Wpływ na środowisko z uwzględnieniem siedlisk ptaków chronionych – na obszarze inwestycji nie występują siedliska ptaków chronionych.

13. Dane o wpływie na środowisko.

1. Roboty budowlane przy remoncie wewnętrznych pomieszczeń budynku nie należą do grupy klasyfikowanej jako szczególnie szkodliwej dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska.

Nie będą też występować szkodliwości w miejscu pracy i w otoczeniu w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska i uciążliwości w rozumieniu przepisów techniczno-budowlanych, takich jak:

-Szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych.

-Hałas i drgania.

-Zanieczyszczenie powietrza gazami i pyłami.

-Zanieczyszczenie gruntu i odprowadzanych ścieków.

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

14. Wytyczne wykonania.

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

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

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

Opracował:

PROJEKTANT:

Rafał Lucjan Maciejewski

Nr upr. 240/01/DUW

SPRAWDZAJĄCY:

Paweł Młynarz

Nr upr. 27/WPOKK/2017

ZAŁĄCZNIKI DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO

„Remont klatki schodowej i piwnic , docieplenie stropodachu i ścian zewnętrznych poddasza budynku przy ul. Krzywoustego 45 we Wrocławiu”.

OBIEKT :	Budynek mieszkalny wielorodzinny:,kat. budynku XIII
ADRES OBIEKTU :	ul.Krzywoustego 45; 51 – 165 Wrocław
NR EW.DZIAŁKI :	Dz.ew.nr 1/25 ,AR_25;Obręb:Kowale
INWESTOR :	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.Krzywoustego 45 we Wrocławiu ; ul.Krzywoustego 45; 51 – 165 Wrocław
JEDNOSTKA PROJEKTOWA :	Biuro projektowo – usługowe WPROJEKT Łukasz Włudyka , Wieruszów 4D , 58-100 Świdnica
DATA OPRACOWANIA :	24-06-2025 r.

BRANŻA : ogólnobudowlana

ZESPÓŁ PROJEKTOWY :

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

SPIS TREŚCI :

1. Informacja dotycząca BIOZ.....	1
2. Zalecenia Konserwatorskie.....	3
3. Przyczyny zniszczeń stolarki okiennej piwnic i strychu.....	4
4. Decyzja Konserwatora Zabytków - Pozwolenie Konserwatorskie.....	5
5. Załącznik do pozwolenia konserwatorskiego.....	6

INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

„Remont klatki schodowej i piwnic , docieplenie stropodachu i ścian zewnętrznych poddasza budynku przy ul. Krzywoustego 45 we Wrocławiu”.

OBIEKT :	Budynek mieszkalny wielorodzinny:,kat. budynku XIII
ADRES OBIEKTU :	ul.Krzywoustego 45; 51 – 165 Wrocław
NR EW.DZIAŁKI :	Dz.ew.nr 1/25 ,AR_25;Obręb:Kowale
INWESTOR :	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.Krzywoustego 45 we Wrocławiu ; ul.Krzywoustego 45; 51 – 165 Wrocław
JEDNOSTKA PROJEKTOWA :	Biuro projektowo – usługowe WPROJEKT Łukasz Włudyka , Wieruszów 4D , 58-100 Świdnica
DATA OPRACOWANIA :	24-06-2025 r.

BRANŻA : ogólnobudowlana

ZESPÓŁ PROJEKTOWY :

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

1. Zakres robót

Przedmiotem niniejszego projektu jest remont budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Krzywoustego 45 we Wrocławiu.
Zakres robót remontowych obejmuje szereg specjalistycznych prac budowlanych.

2. Wykaz obiektów

Przedmiotem niniejszej dokumentacji jest wyłącznie budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Krzywoustego 45 we Wrocławiu.

3. Elementy zagospodarowania terenu mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

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

4. Roboty mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Brak jest robót stwarzających zagrożenie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

5. Wskazanie sposobu prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych.

Należy poinstruować pracowników sprawie ewentualnych zagrożeń przed przystąpieniem do realizacji robót. Pracownicy powinni mieć aktualne badania oraz powinni być przeszkoleni w zakresie przepisów BHP.

Podczas realizacji robót występują roboty stwarzające ryzyko powstania zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi, np. praca na wysokości, w rozumieniu:

„Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz plany bezpieczeństwa i ochrony zdrowia”. Z dnia 23 czerwca 2003 roku (Dz.U. Nr 120, poz. 1126).

Wymagane przygotowanie pracowników do robót budowlanych:

a) Bezpośrednie kierownictwo robót konserwatorskich i budowlanych winno mieć wiedzę, doświadczenie i uprawnienia do prowadzenia tych robót i podejmowania szczegółowych decyzji w ich trakcie.

b) Przy robotach wolno zatrudniać wyłącznie te osoby, które są dopuszczone do nich świadectwem lekarskim i zostały przeszkolone w zakresie zaleceń BHP.

6. Środki techniczne i organizacyjne zapobiegające niebezpieczeństwom.

a) Organizacja i technologia robót winna zapewniać bezpieczny sposób ich wykonywania z zachowaniem zaleceń określonych w podstawowych przepisach.

b) Wydzielenie i zagospodarowanie placu robót winno być zgodne z przepisami z zabezpieczeniem przed dostępem osób niezatrudnionych.

c) Zagospodarowanie terenu robót winno zapewniać bezpieczne odległości między składowanymi materiałami, urobkiem z rozbiórek, trasami komunikacyjnymi, stanowiskami prac na terenie i obiektem otoczonym rusztowaniami.

d) Organizacja robót winna zapewniać by pod zawieszonymi ciężarami nie występowały, nawet chwilowo trasy komunikacyjne i stanowiska pracy.

e) Zagospodarowanie terenu winno zapobiegać krzyżowaniu się tras transportu zewnętrznego z wewnętrznym i trasami komunikacji pracowników.

f) Wszystkie urządzenia i sprzęt winny być technicznie sprawne, pozostawać pod fachową kontrolą określonego mechanika i elektryka i były użytkowane zgodnie z instrukcjami producentów.

g) Do robót stosować rusztowania systemowe, zmontowane zgodnie z instrukcją montażu.

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

Opracował:

PROJEKTANT:

Rafał Lucjan Maciejewski

Nr upr. 240/01/DUW

SPRAWDZAJĄCY:

Paweł Młynarz

Nr upr. 27/WPOKK/2017

Przyczyny zniszczeń stolarki okiennej piwnic i strychu.

Nawarstwienia powstałe w wyniku upływu czasu, czynników fizycznych, chemicznych i mechanicznych spowodowały korozję zarówno powierzchniową jak i strukturalną. Pozostałe okna na klatce schodowej, częściach wspólnych, zostały wymienione na nowoczesne okna PCV.

Obecny stan stolarki okiennej do wymiany:

- drewniane ramy uległy uszkodzeniu ze względu na brak konserwacji przez wiele lat,
- oszklenie kompletne, lecz z oznakami pęknięć,
- brak szczelności, co powoduje przeciągi wewnątrz pomieszczeń,
- brak okna O3, pozostała jedynie rama.

OKNA PIWNICZNE

Okno O1

ELEWACJA FRONTOWA



ELEWACJA TYLNA



Okno O2

ELEWACJA TYLNA



Okno O3
ELEWACJA TYLNA



OKNA STRYCHOWE

