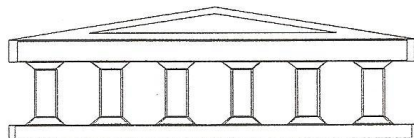


**ARCHITEKTONICZNA
PRACOWNIA AUTORSKA
mgr inż. arch.
ZBIGNIEWA WOŹNIAKOWSKIEGO**
54-239 Wrocław ul. Wejherowska 15/10
tel. 512486679



PROJEKT WYKONAWCZY

**NA REALIZACJĘ ROBÓT BUDOWLANYCH
DOTYCZĄCYCH REMONTU ELEWACJI
(BEZ DOCIEPLENIA ŚCIAN BUDYNKU)**

obiekt: **BUDYNEK MIESZKALNY- KAMIENICA**
kategoria obiektu budowlanego XIII

adres: **58-300 Wałbrzych ul. Mickiewicza 19**
(działki nr: 304/1, 300, 304/4, Obręb 27 Śródmieście)

inwestor : **WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA NIERUCHOMOŚCI PRZY
UL. MICKIEWICZA 19**
ul. Mickiewicza 19 , 58-300 Wałbrzych

jednostka projektowa : **ARCHITEKTONICZNA PRACOWNIA AUTORSKA
MGR INŻ. ARCH. ZBIGNIEWA WOŹNIAKOWSKIEGO**
ul. Wejherowska 15/10 , 54-239 Wrocław

projektant:

<p>projektant cz. architektonicznej: spec. arch.</p> <p><i>Zbigniew Woźniakowski</i> Zbigniew Woźniakowski mgr inż. ARCHITEKT uprawniony projektant w specjalności architektonicznej Nr upr. 390/85/UW 54-239 Wrocław, ul. Wejherowska 15/10</p>	<p>sprawdzający cz. architektonicznej spec. arch.</p> <p>ANDRZEJ RYŚ mgr inż. architekt Uprawniony projektant w specjalności architektonicznej Uprawnienia nr 64/88/UW</p>

Wrocław 06 .2016 r.

2 SPIS DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ

- 1** Strona tytułowa
- 2** Spis dokumentacji projektowej
- 3** Podstawa opracowania- załączniki

- 4** Projekt architektoniczno- budowlany
 - 4.1** Część opisowa
 - 4.1.1** Opis projektu architektoniczno- budowlanego
 - 4.2** Rysunki projektu architektoniczno- budowlanego
 - 1** Plan sytuacyjny
 - 2** Remont elewacji I
 - 3** Remont elewacji II

 - 4** Kolorystyka elewacji I
 - 5** Kolorystyka elewacji I
 - 6** Tabela kolorów I
 - 6** Tabela kolorów II

 - 7** Stan istniejący elewacje I
 - 8** Stan istniejący elewacje I

- 5** Informacja dotycząca BIOZ str. 1- 4

- 6** Zaświadczenia projektantów i sprawdzających str. 1- 5

3. Podstawa opracowania- załączniki

- Umowa i wytyczne Inwestora
- Mapa sytuacyjno-wysokościowa
- Uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr 7/2016 z dn. 19.05.2016r. w sprawie wykonania robót remontowych i dokumentacji projektowej
- Uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr 8/2016 z dn. 19.05.2016r. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa
- Pozwolenie konserwatorskie Decyzja nr 724/2016 z dn. 27.06.2016 (zał. nr 1)
- zgoda ZDKiUM na wykonanie robót remontowych(pismo ZDKiM.DR.4309.79.2016 z dn. 1.07.2016r. zał nr 2)
- zgoda Prezydenta Miasta Wałbrzycha na dysponowanie nieruchomością w celu wykonania robót remontowych (pismo BIN. 6852.123.2016.JS z dn. 7.07.2016r. zał. nr 3)
- Inwentaryzacja na potrzeby projektowe wykonana przez projektantów
- Materiały źródłowe : fotografie archiwalne, książka obiektu
- Studium uwarunkowań... miasta Wałbrzycha
- Wykonane przez projektantów oględziny obiektu i odkrywki elementów budynku
- Uzgodnienia z Inwestorem

Oświadczenie projektantów i sprawdzających

**OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW
I SPRAWDZAJĄCYCH**

**DOTYCZĄCE
PROJEKTU BUDOWLANEGO
NA REALIZACJĘ ROBÓT BUDOWLANÝCH
DOTYCZĄCYCH REMONTU ELEWACJI
(BEZ DOCIEPLENIA ŚCIAN BUDYNKU)**

obiekt: **BUDYNEK MIESZKALNY- KAMIENICA**

adres: **58-300 Wałbrzych ul. Mickiewicza 19
(działka nr: 304/1, 300, 304/4, Obręb 27 Śródmieście)**

inwestor : **WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA NIERUCHOMOŚCI PRZY
UL. MICKIEWICZA 19
ul. Mickiewicza 19 , 58-300 Wałbrzych**

jednostka
projektowa : **ARCHITEKTONICZNA PRACOWNIA AUTORSKA
MGR INŻ. ARCH. ZBIGNIEWA WOŹNIAKOWSKIEGO
ul. Wejherowska 15/10 , 54-239 Wrocław**

Tekst oświadczenia :
Na podstawie art. 20 ust.4 ustawy z dnia 7.07.1994 r - Prawo budowlane
z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz.U.2016 nr0.poz.290z 9.02.2016r.)
oświadczam ,że niniejszy projekt budowlany został sporządzony zgodnie
z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

<p>projektant cz. architektonicznej: spec. arch.</p> <p>Zbigniew Woźniakowski mgr inż. architekt uprawniony projektant w specjalności architektonicznej Nr upr. 390/85/UW 54-239 Wrocław, ul. Wejherowska 15/10</p>	<p>sprawdzający cz. architektonicznej spec. arch.</p> <p>ANDRZEJ RYŚ mgr inż. architekt Uprawniony projektant w specjalności architektonicznej Uprawnienia nr 64/88/UW</p>

Wrocław 06 .2016 r.

4 Projekt architektoniczno- budowlany

4.1 Część opisowa

4.1.1 Opis projektu architektoniczno- budowlanego

Cel i zakres opracowania

Przedmiotem tego opracowania jest projekt budowlany na realizację robót budowlanych dotyczących remontu elewacji (bez docieplenia wraz z kolorystyką) zabytkowego budynku przy ul. Mickiewicza 19 w Wałbrzychu.

Celem remontu jest :

powstrzymanie procesu postępującego niszczenia,
przedłużenie eksploatacji, przywrócenie pierwotnego wyglądu

Projekt remontu nie przewiduje zmian w sposobie zagospodarowania terenu działki .

Budynek zajmuje się na działce nr 304/1, Obręb 27 Śródmieście, należącej do Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Mickiewicza 19 w Wałbrzychu.

Dane ogólne

Liczba lokali mieszkalnych	12
Szerokość elewacji zachodniej (frontowej) =	22,90 m
Wysokość do gzymsu wieńczącego elewacji frontowej -	15,14 m
Wysokość elewacji frontowej -	15,41 m
Szerokość elewacji północnej (szczytowej) =	9,72m
Wysokość elewacji północnej (szczytowej) =	16,24 m
Szerokość rozwinięcia elewacji wschodniej (podwórzowej)	22,96 m
Wysokość do deskowania dachu elewacji tylnej -	15,94 m
Wysokość elewacji tylnej -	16,04 m

Sytuacja

Budynek usytuowany jest na rogu zwartego bloku zabudowy czynszowej u zbiegu ulic Mickiewicza(działka nr 319) i Poleskiej(dz. nr 319) o znaczeniu reprezentacyjnym oraz komunikacyjnym.

Kamienice po obu stronach ulicy Mickiewicza posiadają bogaty wystrój architektoniczny. Od strony tylnej między budynkiem a ul. Poleską znajduje się niewielkie podwórze ogólnodostępne(dz. nr 304/1, 304/4, 304/3) ,wymagające nowego zagospodarowania, użytkowane jako dojazd do budynków przy ul Mickiewicza . Ulica Poleska jest na stoku wzniesienia ze znacznym spadkiem w kierunku północnym. Część podwórza od strony ul. Poleskiej zajmuje stroma skarpa (

dz. nr 304/3). Teren skarpy i częściowo podwórza porastają wysokie drzewa, które zasłaniają elewację wschodnią .

Dane historyczne

Remontowany budynek -kamienica pochodzi z 1895 roku , nie zachowała się archiwalna dokumentacja projektowa. Obiekt był remontowany po 1945r, w latach sześćdziesiątych i osiemdziesiątych; ostatni remont kilka lat temu dotyczył: wymiany pokrycia dachu , wymiany okien na klatce schodowej , drzwi wejściowych. Lokatorzy wymienili także stolarkę okienną w mieszkaniach na nową z pcv.

Na podstawie archiwalnej fotografii z przed 1939 r, przedstawiającej budynek od strony ul. obecnie Mickiewicza, w skrócie perspektywicznym, przeprowadzono analizę architektoniczno- historyczną i wysunięto następujące wnioski:

- obecny wystrój architektoniczny elewacji frontowej, powyżej gzymsu nad parterem jest zgodny jak na zachowanej fotografii
- okładzina ściany parteru z płytek teracco jest wtórnie wprowadzona po 1945 r.
- dawniej ściana parteru była wykończona tynkiem ozdobnym o grubej fakturze , na wysokości okien z 4 pasami boniowania; podokienniki z gzymsami jak na piętrach; cokół gładki wypukły
- ściana parteru była ciemniejsza, cokół jaśniejszy, kondygnacje pięter w barwach jasnych.

Dane o rejestrze zabytków

Data powstania budynku 1895 r.

Teren na którym się znajduje obiekt jest wpisany do rejestru zabytków nr 712/683 Wł pod nazwą: Stare- Miasto- układ urbanistyczny.

Budynek figuruje w Wykazie Zabytków Architektury i Budownictwa Miasta Wałbrzycha (ewidencja gminna) .

Opis budynku stan istniejący

Obiekt jest budynkiem mieszkalnym- kamienicą , wielorodzinnym ,podpiwniczonym, trzypiętrowym z poddaszem nieużytkowym . Budynek posiada 2 ozdobne elewacje frontowe: zachodnią i północną ,

Budynek jest wykonany w technologii tradycyjnej: ściany konstrukcyjne murowane z cegły pełnej ,stropy nad piwnicą masywne, powyżej stropy drewniane . Ostatnią IV kondygnacją jest poddasze nieużytkowe- strych . Więźba dachowa tradycyjna drewniana: dach płaski dwuspadowy kryty papą na deskowaniu. _Ściany zewnętrzne grube o zróżnicowanej grubości.

Wyposażenie w instalacyjne wewnętrzne:

- instalacja wodno- kanalizacyjna
- gazowa
- elektryczna
- różne rodzaje ogrzewania poszczególnych lokali
- odprowadzenie wód deszczowych z dachu do kanalizacji deszczowej

Opis elewacji

Elewacje frontowe o formach klasycznych : od strony ul. Mickiewicza - zachodnia 9 osiowa, od strony północnej 3 osiowa .

Ozdobny wystrój architektoniczny tworzą: dwa pseudoryzalitty dwuosiowe skrajne o wysokości budynku, gzymsy międzykondygnacyjne, opaski okienne, płyciny podokienne, piony okien I i II piętra, w ryzalitach ujęte w płaskich obramieniach, zwieńczonych trójkątnym naczółkiem , pas pod gzymsem wieńczącym na wysokości kondygnacji strychowej jest w formie fryzu z rzędem małych pionowych okienek przeplatanych poziomymi prostokątnymi wklęsłymi płycinami. Podobne dekoracje są na elewacji szczytowej.

Ważnym elementem dekoracyjnym są tynki. Elewacja zachodnia ma tynki gładkie , północna - zróżnicowane: ozdobne elementy z tynkiem gładkim są na tle ściany z tynkiem ozdobnym o grubej fakturze, w kolorze ciepłym z widocznym grubszy grysem barwy jaśniejszej prawie białej.

Elewacja wschodnia od strony podwórza na rzucie tworzy linię łamaną, jest gładka bez ozdób, z tynkiem o grubej fakturze, jak w elewacji szczytowej-północnej. Urozmaiceniem na niej jest częściowo wysadzona w formie ryzalitu klatka schodowa oraz wysunięty okap dachu z ozdobnie wyciętymi zakończeniami krokwi.

W czasie remontu w latach sześćdziesiątych wtórnie wprowadzono w poziomie parteru na elewacji zachodniej frontowej okładzinę z płytek typu terazzo , a na elewacji północnej frontowej z płytek ceramicznych gładkich. Także na elewacji podwórzowej z tych płytek wykonano cokół . Okładziny te niekorzystnie wpłynęły na wygląd budynku. Projekt przewiduje rozbiórkę tych okładzin i odtworzenie pierwotnego wyglądu pasa parteru, na podstawie archiwalnej fotografii , z tynkiem nakrapianym grubym, boniowaniem i wypukłym cokołem o gładkiej fakturze.

Główne wejście do budynku jest od ul. Mickiewicza z wnęką na stopnie wyrównawcze, z drzwiami wymienionymi na nowe metalowe o wyglądzie stylizowanym, dwuskrzydłowe z naświetlami i ozdobnymi kratami. Drzwi nie wymagają remontu, przewidziano do zachowania. Stopnie wejściowe betonowe wymagają wykończenia . przewidziano nową okładzinę z płytek antypoślizgowych typu gres w kolorze szarym dobranym do kolorystyki cokołu.

Drzwi od strony podwórza stare drewniane w złym stanie technicznych przewidziane są do remontu lub wymiany na nowe.

Okna w mieszkaniach wymienione zostały przez lokatorów na nowe (pcv) z zachowaniem dawnych podziałów, w kolorze białym.

Studzienki okien piwnicznych: od strony ul. Mickiewicza i na ścianie północnej były wcześniej remontowane i nie wymagają napraw poza konserwacją krat stalowych, na elewacji wschodniej 2 są w złym stanie technicznym i wymagają przemurowania.

Istniejące okna piwniczne pojedyncze stalowe wymienione kilka lat temu, wymagają konserwacji z uszczelnieniem i pomalowania.

Istniejące okna strychowe pojedyncze drewniane ze szprosem są złym stanie technicznym, przewidziano wymianę na nowe (pcv) z zachowaniem istniejących podziałów (poziomy szpros).

Stan elewacji dość dobry ; zachował się niemal cały ozdobny wystrój , oprócz pasa parteru . Uszkodzone elementy w miejscach zaznaczonych na rysunkach należy uzupełnić na podstawie dobrze zachowanych fragmentów. Naprawy wymagają gzymsy w konstrukcji ceramicznej tynkowane i gzymsy podokienne.

Na elewacjach nie zauważono ubytków tynków zarówno gładkich jak i fakturowych. Pomimo nierównej powierzchni tynków od strony wschodniej w sprawdzanych miejscach nie były one odspojone. Stan tynków ocenia się jako dość dobry poza pasem cokołowym .

Jednak stan techniczny tynków będzie można dokładnie ocenić po ustawieniu rusztowań i zdjęciu okładziny z płytek. Przewidziano do naprawy 10 % powierzchni na kondygnacjach pięt, Wymianę całego pasa parteru od strony zachodniej i północnej na tynk renowacyjny , wymianę do wysokości nadproża okien parteru na elewacji wschodniej.

Naprawy ścian zewnętrznych.

Na poziomie kondygnacji strychu przy narożniku południowo wschodnim na ścianie wschodniej od wewnątrz widoczne jest uszkodzenie w postaci skośnego pęknięcia ściany . Nie jest ono widoczne po stronie zewnętrznej. Przewidziano wzmocnienie i naprawę poprzez skotwienie ściany stalowymi prętami, oczyszczenie i wypełnienie szczeliny preparatem naprawczym do muru. 3 pręty o 20mm w co trzeciej wyźłobionej spoinie wsunąć i wkleić. Spoiny uzupełnić zaprawą wapienno cementową. Powierzchnię tych fragmentów ściany wyrównać silną zaprawą tynkarską zbrojoną siatką tynkarską. W przypadku ujawnienia innych spękań i uszkodzeń ścian zewnętrznych budynku należy wezwać projektanta celem określenia sposobu ich naprawy.

3 pionowe rysy gzymsu wieńczącego od strony północnej na elewacji zachodniej wymagają oczyszczenia wypełnienia preparatem naprawczym . widoczne są uszkodzenia tynku od wilgoci przy rurach spustowych elewacji wschodniej do wysokości 1, 5 od poziomu terenu, oraz w poziomie gzymsów na elewacji zachodniej.

Na elewacji wschodniej wysunięty na 62 cm przed lico ściany okap jest w konstrukcji drewnianej . ozdobnie zakończone krokwie oraz deskowanie wymagają konserwacji przez oczyszczenie, zabezpieczenie drewna i pomalowanie lazurem.

Ocena techniczna ścian zewnętrznych

Po przeprowadzonej inwentaryzacji, oględzinach, analizie istniejącego stanu stwierdzono, że nie ma przeciwwskazań do wykonania przewidzianych robót remontowych. Elementy konstrukcyjne są zdadne do dalszej eksploatacji ,a zakres robót nie stanowi zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi.

Istniejący stan techniczny ściany ocenia się jako dobry lub zadowalający

wymagający prac remontowych.

Zakres prac remontowych

elewacje ogólnie

- Na wstępie należy w porozumieniu z właścicielami lub zarządzającymi instalacjami, zdemontować: prowadzone po ścianach kable anten telewizyjnych, zamontowane na elewacjach talerze anten satelitarnych, stare nieczynne elementy instalacyjne, oraz elementy przeznaczone do założenia na elewację po remoncie, pozostałe instalacje i elementy (latarnię miejską), przeznaczone do zachowania na ścianach budynku należy zabezpieczyć przed uszkodzeniem.

- wymiana na nowe rynien i rur spustowych z blachy cynkowo-tytanowej (rury spustowe podłączyć do istniejącej kanalizacji deszczowej)
- na elewacji zachodniej wymiana pasa podrynnowego z blachy cynkowo-tytanowej
- wymiana na nowe wszystkich obróbek blacharskich i podokienników zewnętrznych z blachy cynkowo-tytanowej
- zamontowanie stalowych prętów ,zabezpieczających przed wypadnięciem , z zewnątrz w otworach okiennych na wys. 85 cm od poziomu podłogi pomieszczeń, jeśli poziom dolnej krawędzi okna jest poniżej 85 cm od poziomu podłogi pomieszczeń (wszystkie okna mieszkań powyżej parteru)

na elewacjach frontowych: zachodniej i północnej

- rozbiórka okładzin z płytek i oczyszczenie ściany pod nowy tynk
- wykonanie nowych tynków renowacyjnych do poziomu gzymsu nad parterem: cokół gładki, wypukły na 2 cm od wyższej części, powyżej cokołu tynk o grubej fakturze z boniowaniem(wg rys. szczegółowego)
- wymiana na nowy tynk renowacyjny w poziomie parteru z zewnątrz ; w miejscach zaznaczonych na rys. elewacji odtworzyć boniowanie
- naprawa tynków gładkich i przygotowanie powierzchni pod farby silikonowe
- naprawa i konserwacja metodami konserwatorskimi , wg rozwiązań systemowych, zabytkowych detali architektonicznych (gzymsy, naczółki, płyciny) i przygotowanie powierzchni pod farby silikonowe. Brakujące i uszkodzone fragmenty uzupełnić nowymi odtworzonymi na podstawie najlepiej zachowanych.
- oczyszczenie i konserwacja tynków o grubej fakturze, impregnacja przed zabrudzeniem odpowiednim środkiem bezbarwnym
- naprawa i uzupełnienie tynków o grubej fakturze w miejscach ubytków i uszkodzeń (przyjęto 10% powierzchni tynków). Należy dla nowych fragmentów dobrać fakturę, i kolor tynku oraz występujące w nim grube uziarnienie (frakcji ~ 5 mm) w kolorze jasnym prawie białym.
- zabezpieczenie ,do poziomu 2m nad terenem ,ściany bezbarwną powłoką antygraffiti na elewacjach frontowych

na elewacji wschodniej (podwórzowej)

- rozbiórka okładzin z płytek cokołu i oczyszczenie powierzchni pod tynk renowacyjny
- wymiana tynku na renowacyjny do wysokości nadproży okien parteru

- oczyszczenie tynków o grubej fakturze, impregnacja przed zabrudzeniem
- naprawa i uzupełnienie tynków o grubej fakturze w miejscach ubytków i uszkodzeń (przyjęto 15% powierzchni tynków)
- oczyszczenie i naprawa tynków gładkich w węgarkach i przygotowanie powierzchni pod farby silikonowe

- oczyszczenie i przygotowanie istniejącego tynku jako podłoże pod powłoki malarskie -farby silikonowe
- wykonanie nowych powłok malarskich elewacyjnych wg rys. kolorystyki elewacji farbami silikonowymi , malowanie dwukrotne. Nie przewiduje się malowania farbami, przewidzianych do zachowania tynków z grubą fakturą, na elewacji północnej i wschodniej.

- remont drewnianego okapu dachu od strony wschodniej budynku.
Deskowanie oraz profilowane końce krokwi należy oczyścić z warstw farby, zaimpregnować przeciwko biologicznym szkodnikom drewna i uodpornić na ogień, pomalować dwukrotnie lakierem do drewna bez połysku Lazur w kolorze ciemny orzech (np. Dilutin Brandschutz+ bejca i lakier Aidol HK Lazur firmy Remmers lub środkami równorzędnymi innej firmy)

W przypadku ewentualnego złego stanu pojedynczych elementów należy je wymienić na nowe. Odtwarzane elementy wykonać z ,odpowiedniego dla obiektów zabytkowych drewna (o masie właściwej > 550 kg/m³) o wilgotności 12-15%; drewno należy odpowiednio zaimpregnować przeciwko biologicznym szkodnikom drewna i pod względem p.poż co najmniej do stopnia niezapalności (np. Fobos M-4 lub równoważny)

- poprawienie estetyki istniejących krutek wentylacyjnych, w tym nawiewu powietrza, na elewacji wschodniej poprzez wykończenie obrzeży tynkiem, ujednolicenie powierzchni krutek, oraz dostosowanie koloru do projektowanej kolorystyki. Przewiduje się wymianę zniszczonych starych krutek na nowe.

- Przewody instalacyjne przewidziane do zachowania należy ukryć pod tynkiem . Przewody w dodatkowej odpowiedniej osłonie z pieszla należy ukryć w bruzdach wykonanych w murze. Bruzdy zatynkować dobierając odpowiedni kolor i fakturę tynku wg kolorystyki elewacji, tak aby były niewidoczne. Przewody elektryczne w trakcie prac remontowych nie powinny być pod napięciem.

Stolarka okienna

Projekt przewiduje wymianę okien:

z pcv na strychu	31x63 -11 szt
	31x71x - 20 szt

kolor biały
(wymiary dotyczą światła otworu węgarka).

Projekt przewiduje remont okien metalowych w piwnicy
(oczyszczenie ,konserwacja, malowanie w kolorze brązowym)

94x44 cm - 2 szt , 81x44 cm - 2 szt .

W celu ujednolicenia wyglądu pozostałych okien ,zaleca się lokatorom w przyszłości wymianę kilku okien , ze względu na odmienne podziały niż pozostała stolarka w pionie okien, z odtworzeniem wyglądu okien istniejących i podziałem wg rysunku remont elewacji. Kolor stolarki biały.

Docelowo zaleca się inwestorowi wymianę starych okien na nowe z pcv lub drewniane w kolorze białym (profile systemowe) z zachowaniem oryginalnych podziałów okien i wg rysunku remontu elewacji.

Okna wyposażać w funkcję rozszczelniania skrzydeł w celu nawiewu powietrza do pomieszczeń. Maksymalny współczynnik izolacyjności cieplnej dla okien $U_k \max 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$, szklenie- szyby zespolone, niskoemisyjne z gazem ,o współczynniku izolacyjności termicznej $U_k = 1.1$

W pomieszczeniach kuchennych bez otworu nawiewu powietrza z zewnątrz obowiązkowo okna wyposażać w listwę nawiewu powietrza.

- naprawa krat okien piwnicznych, wraz ramą do osadzenia: oczyszczenie ,konserwacja, malowanie

Remont drzwi wejściowych od strony podwórza lub wymiana na nowe

- oczyszczenie ,konserwacja, malowanie

- wykonanie okładziny stopni wyrównawczych przy drzwiach wejściowych od strony zachodniej, z płytek granitu płomieniowanego, antypoślizgowych w kolorze projektowanego cokołu.

- w pasie pionowym cokołu (na wys. 40 cm), wykonać izolację pionową od zewnątrz z 3 warstw dwuskładnikowej elastycznej zaprawy uszczelniającej, cementowej.

Projektowana izolacja powinna być w sposób ciągły (szczelny)kontynuacją istniejącej izolacji pionowej ścian fundamentowych.

- od strony wschodniej (podwórza)wymiana istniejącej opaski betonowej przy ścianie budynku(szer. 60 cm , wys. 7 cm) .w trakcie wymiany należy sprawdzić stan istniejącej izolacji pionowej ściany, w przypadku uszkodzenia izolację należy naprawić.

- przemurowanie 3 studzienek okien piwnicznych. ścianka gr 12 cm z cegły pełnej na zaprawie cementowej

- sprawdzenie istniejącego ściagu

- naprawa rys i spękań

tynki renowacyjne

tynkowanie fragmentów ścian w systemie tynków renowacyjnych ,odpornym na działanie szkodliwych soli

- usunąć stary tynk i oczyścić podłoże

- wykonać na powierzchni ściany obrzutkę z zaprawy(zaprawa do wykonywania obrzutki w systemie tynków renowacyjnych). Zaprawa powinna pokryć powierzchnię ściany w maksymalnie 50%.

- wyrównać podłoże tynkiem podkładowym renowacyjnym(z certyfikatem WTA)

- wykonać tynk renowacyjny (z certyfikatem WTA) gr. 2 cm(zużycie min. 16 kg/m²/2 cm).

- na elewacjach frontowych wykonać boniowanie wg rys elewacji.

Po zdjęciu istniejącej okładziny wraz z warstwą szczepną należy sprawdzić czy lico ściany ceglanej jest gładkie, lub czy ma wyprofilowane żłobki na bonie. W przypadku ściany gładkiej bonie należy wyrobić o szerokości 4 cm, w grubości tynku . Przy istniejących żłobkach głębokość boni zwiększyć do 3,5 cm.

- elewację malować dwukrotnie dyfuzyjnymi i odpornymi na warunki atmosferyczne farbami silikonowymi

opis technologii prac konserwatorskich dotyczących tynków

Dla uzyskania optymalnego efektu estetycznego, na początku należy prawidłowo przeprowadzić zabieg czyszczenia tynków przewidzianych do zachowania.

Należy zbadać stan tynków przez ostukiwanie z poziomu rusztowań. W zależności od rodzaju zniszczeń stosować odpowiednie naprawy.

W przypadku wadliwego zespojenia z podłożem, skuć tynk aż do całkowitego odkrycia powierzchni podłoża. Podłoże przygotować bardzo starannie usuwając resztki starego tynku, pyłu i gruzu.

W miejscach zakażenia mikrobiologicznego (zielone plamy kolonii glonów i zielenic oraz szaroczarne skupiska grzybów i porostów) należy przeprowadzić zabieg dezynfekcji preparatem biobójczym SIKAGARD 715-W lub równoważnym innej firmy. Aplikacja preparatu metodą natryskową. Głęboko zakażone podłoże wymaga nasączenia struktury tynku oraz wykonanie badań sprawdzających skuteczność zabiegu.

Czynność należy wykonać przed rozpoczęciem procesów technologicznych w celu zniszczenia mikroflory także w stadium zarodnikowym we wszystkich miejscach porażonych grzybami, glonami i porostami.

W pasie około 40 cm od poziomu terenu wykonanie warstwy uszczelniającej produktem - KEIM Porosan Dichtungsschlamme lub równoważnym innej firmy. Mineralny materiał powłokowy na bazie cementu, drobnych piasków i dodatków uszczelniających. Zużycie teoretyczne – ok 4 - 5 kg/m² przy grubości warstwy 2-2,5 mm.

Na uszczelnionej tak powierzchni wykonanie tynku cokołowego KEIM Porosan Trass Zementputz lub równoważnym innej firmy - tynk trasowo – cementowy stosowany zewnętrznie i wewnętrznie . Zużycie – ok. 15 kg / m² na warstwę grubości 1 cm.

Powyżej, w pasie parteru (na elewacjach frontowych z boniowaniem) należy wykonać tynki renowacyjne.

W miejscach zawilgoconych, zagrzybionych i zasolonych wykonać warstwę tynku renowacyjnego KEIM Porosan, zgodnych z normą i posiadających certyfikat WTA / Stowarzyszenia Naukowo-Technicznego ds. Konserwacji Budynków i Ochrony Zabytków / - istniejący zasolony i zawilgocony tynk skuć do wysokości powyżej widocznej strefy uszkodzeń.

- Krzyżowa obrzutka przekrywająca 50 % podłoża grubości do 5 mm przy użyciu materiału KEIM Porosan Trass Zementputz lub równoważnym innej firmy - tynk trasowo – cementowy stosowany zewnętrznie i wewnętrznie jako natryskowy

poprawiający przyczepność w przyziemnej części budynków. Zużycie – ok. 5 kg / m² na poprawienie przyczepności.

- Zagłębienia, dziury oraz silne nierówności wypełnić bądź wyrównać materiałem KEIM-Porosan Ausgleichsputz lub równoważnym innej firmy - wyrównujący tynk trasowy o dużej wytrzymałości z wapnem trasowym i piaskiem dolomitowym przeznaczony do wilgotnych, zasolonych murów.
- Następnie dwie warstwy tynku renowacyjnego - KEIM Porosan Trass Sanierputz lub równoważnym innej firmy - tynk hydrauliczny szerokoporowy na bazie wapna trasowego, białego cementu, piasku i dodatków o dużej wytrzymałości, przeznaczony do wilgotnych zasolonych murów, stosowany wewnątrz i na zewnątrz budynku.
Zużycie – ok. 11,0 kg / m² przy grubości warstwy 1 cm. (dwie warstwy - około 22 kg/m²)

Tynki istniejące i wymieniane powyżej parteru.

Na części elewacji powyżej strefy boniowanej oczyszczone podłoże uzupełnić tynkiem czysto wapiennym nawierzchniowym KEIM NHL Kalkputz Grob lub równoważnym innej firmy . Tynki te można stosować na powierzchniach zewnętrznych jako wierzchnią warstwę.

Zużycie zależy od grubości nakładanej warstwy: 1,3 kg/m² na każdy 1 mm warstwy.

Przed aplikacją tynku wapiennego wykonać warstwę szczepną przekrywającą 50 % podłoża grubości do 5 mm przy użyciu materiału KEIM Porosan Trass Zementputz lub równoważnym innej firmy - tynk trasowo – cementowy stosowany zewnętrznie i wewnętrznie jako natryskowy poprawiający przyczepność dla kolejnej warstwy tynku. Zużycie – ok. 5 kg / m² na poprawienie przyczepności.

W celu uzyskania jednakowej faktury powierzchni elewacji zastosować renowacyjny tynk cienkowarstwowy wapienno-cementowy z dodatkiem włókien zbrojących KEIM Universalputz lub równoważnym innej firmy (uziarnienie 1,3 mm) lub KEIM Universalputz Fein lub równoważnym innej firmy (uziarnienie 0,6 mm) . Podbarwienie tego tynku odbywa się metodą dodawania odpowiednich pigmentów mineralnych w postaci proszkowej KEIM Purkristall Farbpulver lub równoważnym innej firmy . Cały proces barwienia odbywa się na placu budowy.

Należy określić odpowiednią recepturę (jakie pigmenty i w jakich proporcjach), której należy się konsekwentnie trzymać przez cały okres wykonywanych prac tynkarskich. Zużycie teoretyczne – ok. 1,1 kg/m² na 1 mm grubości.

Kwestia uzyskania odpowiedniej faktury i koloru tynku- należy wykonać próby na elewacji.

W celu wyrównania barwy tynków istniejących po oczyszczeniu oraz zcalenie z fragmentami uzupełnianymi nowym tynkiem należy:

wykonać powłokę farbami „laserunkowymi” KEIM Restaurolasur lub równoważnym innej firmy (wybor koloru po wykonaniu prób), które nie przykryją całkowicie elewacji, tylko pozwolą na delikatne scalanie kolorystyczne całej powierzchni i hydrofobizują całą powierzchnię tynków .Keim Restaurolasur jest

farbą cienkowarstwową na bazie żelazo - krzemianowej w szczególności do warstw laserunkowych.

(zużycie: w zależności od rozcieńczenia koncentratu Restauro-Fixativ lub Spezial Fixativ lub równoważnym innej firmy. Keim Restauro Lasur i Keim Restauro Fixativ można mieszać w dowolnej proporcji , w zależności od oczekiwanego efektu laserunkowego).

Remont gzymsów

Głębokie ubytki gzymsów należy zrekonstruować metodami: z narzutu i ciągnioną wykorzystując KEIM NHL Kalkputz Grob lub równoważny innej firmy i powierzchniowo KEIM Universalputz Fein 0,6 mm lub KEIM NHL Kalkputz Fein lub równoważny innej firmy.

Remont istniejącego detalu:

Przy założeniu, że detal narzutowy wykonano z zaprawy wapienno-piaskowej, do naprawy narzutu odpowiednia jest zaprawa wapienna np. KEIM NHL Kalkputz Grob lub tynk wapienno-cementowy zbrojony włóknami KEIM Universalputz lub równoważny innej firmy, w zależności od stanu i rodzaju podłoża: do słabych, starych zaprawy wapiennych jest KEIM NHL Kalkputz Grob, a do starych mieszanych zapraw z nawarstwieniami lub pozostałościami starych farb jest zaprawa KEIM Universalputz. Wcześniej przed dokonaniem wzmocnień można przegruntować powierzchnie detalu KEIM Spezial Fixativ lub równoważnym produktem innej firmy.

Wykonanie detalu ciągnionego:

do wykonania detalu ciągnionego : jako pierwsza warstwa KEIM NHL Kalkputz Grob lub równoważny innej firmy (wielkość ziarna tej zaprawy to 3 mm) a jako warstwę wierzchnią stosujemy KEIM NHL Kalkputz Fein lub równoważny innej firmy (cienkowarstwowa zaprawa wapienna o uziarnieniu 0-0,6 mm) lub KEIM Universalputz Fein lub równoważny innej firmy –tynk cienkowarstwowy wapienno-cementowy z włóknami zbrojeniowymi o uziarnieniu 0,6 mm

(Podane zużycie produktów należy traktować jako orientacyjne)

Forma architektoniczna

W wyniku prac remontowych, mających na celu przywrócenie dawnego wyglądu, zasadniczo poprawi się zewnętrzna estetyka budynku .

Sposób prowadzenia robót a interes osób trzecich

Planowane roboty budowlane nie stwarzają zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Nie pogarszają stanu środowiska, nie powodują pogorszenia warunków zdrowotnych i sanitarnych; nie wprowadzają ani nie zwiększają ograniczeń i uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Dopuszczalny zakres zmian w stosunku do projektu budowlanego

Przy realizacji dopuszcza się drobne odstępstwa od projektu budowlanego jeśli dotyczą zmian określonych przepisami prawa budowlanego jako nieistotne i o ile nie są sprzeczne z przepisami prawa budowlanego oraz uzyskają akceptację projektanta.

Uwagi końcowe

Technologie wg rozwiązań systemowych.

Przed przystąpieniem do robót budowlanych Inwestor jest zobowiązany do zapewnienia sporządzenia Planu Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia .

Wszystkie prace budowlane należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami BHP i zasadami sztuki budowlanej oraz Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych.

Przed realizacją prac malarskich należy na fragmentach elewacji wykonać zaprojektowane próbki kolorów i uzyskać aprobatę projektanta.

Do wykonywania robót należy stosować materiały i wyroby dopuszczone do obrotu, posiadające wymagane atesty.

Podczas wykonywania prac należy przestrzegać technologii stosowania produktów wg szczegółowych instrukcji producenta podanych w kartach technicznych wyrobów.

Prace budowlane , ze względu na zabytkowy charakter budynku i elementy dekoracyjne , powinny zostać wykonane przez specjalistyczną firmę, posiadającą doświadczenie przy pracach konserwatorskich, a prace sztukatorskie przez osobę o przygotowaniu zawodowym sztukatora legitymującą się doświadczeniem w tym zakresie.

Warunki ochrony przeciwpożarowej

Budynek mieszkalny niski (4 kondygnacje nadziemne użytkowe)

Zalicza się do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV,

Klasa odporności pożarowej budynku "D"

Cały mieści się w dopuszczalnej wielkości strefy pożarowej.

Remont nie zmienia kategorii i klasy odporności pożarowej budynku.

Budynek usytuowany jest w zwartej zabudowie ul. Mickiewicza ,przylega do innego budynku o jedną kondygnację niższego i jest od niego oddzielony ścianami przeciwogniowymi.

Do budynku jest dogodny dojazd od strony ul Mickiewicza i z tyłu od strony podwórza.

Opracował: mgr inż. arch. Zbigniew Woźniakowski