

OPIS TECHNICZNY

SPIS TREŚCI:

1.	DANE EWIDENCYJNE	6
2.	PODSTAWA I ZAKRES OPRACOWANIA	6
2.1	PODSTAWA OPRACOWANIA	6
2.2	ZAKRES I CEL OPRACOWANIA	6
3.	DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA TEREN	6
4.	DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO	7
5.	OCHRONA KONSERWATORSKA	7
6.	INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU	7
1.	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	8
1.1	ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU	8
1.2	PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU	8
2.	PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY	8
2.1	PRZEZNACZENIE OBIEKTU	8
2.2	FORMA ARCHITEKTONICZNA	8
2.3	CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE	10
2.4	KATEGORIA OBIEKTU	10
2.5	ELEMENTY KONSTRUKCYJNE, ROZWIĄZANIA MATERIAŁOWE	11
2.6	OCHRONA POŻAROWA BUDYNKU	11
3.	OCENA STANU TECHNICZNEGO	11
3.1	OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO	11
3.2	WNIOSKI I ZALECENIA	11
4.	OCHRONA TERMICZNA	12
5.	OPIS STANU PROJEKTOWANEGO	12
5.1	PRZEZNACZENIE OBIEKTU	12
5.2	FORMA ARCHITEKTONICZNA	12
5.3	ZAKRES ROBÓT BUDOWLANYCH	12
5.4	KOLORYSTYKA	14
5.5	FAKTURA	15
6.	SZCZEGÓŁOWY OPIS ROZWIĄZAŃ	15
6.1	IZOLACJA PRZECIWWILGOCIOWA ZEWNĘTRZNA ŚCIAN FUNDAMENTOWYCH	15
6.2	IZOLACJA POZIOMA PRZECIWWILGOCIOWA ŚCIAN FUNDAMENTOWYCH	16
6.3	IZOLACJA TERMICZNA ŚCIANY FUNDAMENTOWEJ ELEWACJI PODWÓRZOWEJ	17
6.4	NAWIERZCHNIE ODTWARZANE PO ROBOTACH ZIEMNYCH	17
6.5	ODTWORZENIE STUDNI DOŚWIETLAJĄCYCH	17
6.6	KRATY STUDNI DOŚWIETLAJĄCYCH	17
6.7	STOPIEŃ WEJŚCIOWY	17
6.8	NAPRAWA PĘKNIĘĆ ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH – ELEWACJE PODWÓRZOWE	17
6.9	GZYMY NA ELEWACJA PODWÓRZOWYCH	18
6.10	ROBOTY OCIEPLENIOWE ELEWACYJNE	18
6.11	REMONT ELEWACJI FRONTOWEJ	20
6.12	KOMINY	21
6.13	ROBOTY BLACHARSKIE ELEWACYJNE	21
6.14	STOLARKA OKIENNA	21
6.15	STOLARKA DRZWIOWA ZEWNĘTRZNA	22
6.16	KRATY OKIENNE	22
6.17	WYPOSAŻENIE ELEWACJI	22
6.18	ZAMUROWANIE DRZWI DO PIWNICY	23

6.19 REMONT TARASU	23
6.20 REMONT KLATKI SCHODOWEJ	23
7. ZABEZPIECZENIE TERENU W TRAKCIE PROWADZENIA ROBÓT UMOŻLIWIAJĄCE FUNKCJONOWANIE OBIEKTU	28
8. ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO W TRAKCIE REALIZACJI INWESTYCJI	29
9. WARUNKI OŚWIETLENIOWE	29
10. ZAPEWNIENIE WARUNKÓW NIEZBĘDNYCH DO KORZYSTANIA Z OBIEKTU PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE	29
11. CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA BUDYNKU	29
12. INFORMACJE DOTYCZĄCE PLANU BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA.....	Błąd! NIE ZDEFINIOWANO
ZAKŁADKI.	

I INFORMACJE OGÓLNE

1. DANE EWIDENCYJNE

Nazwa inwestycji:	Remont elewacji wraz z ociepleniem elewacji podwórzowych, remont tarasu, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych oraz remont klatki schodowej budynku przy ul. S. Worcella 5A we Wrocławiu
Lokalizacja obiektu:	Ul. S. Worcella 5A, 50-448 Wrocław Dz. Nr 74/17, AM_05, obręb Południe Obszar oddziaływania: dz. Nr 74/17, 66, 71, 74/2, AM_05, obręb Południe
Inwestor:	Wspólnota Mieszkaniowa, ul. S. Worcella 5A , 50-448 Wrocław
Stadium:	PROJEKT WYKONAWCZY
Jednostka projektowa:	Archimmodicus Sp. Z o.o. Sp. K. ul. Kluczborska 13/1A, 50-323 Wrocław adres korespondencyjny: ul. Zaporoska 37/1/2, 53-519 Wrocław tel. 71 75 84 595, 503176038 e-mail: pracownia@archimmodicus.pl

2. PODSTAWA I ZAKRES OPRACOWANIA

2.1 PODSTAWA OPRACOWANIA

- Umowa na prace projektowe zawarta z Zamawiającym,
- Mapa do celów opiniodawczych w skali 1:500,
- Wytyczne Zamawiającego,
- Wizja lokalna i inwentaryzacja budowlana wykonana dla potrzeb projektowych w marcu 2019 r. przez zespół pracowni Archimmodicus Sp. Z o.o. Sp. K.,
- Dokumentacja z badań konserwatorskich „Badania stratygraficzne elewacji, sieni i klatki schodowej Wrocław ul. S. Worcella 5a” wykonane przez mgr Agnieszkę Witkowską,
- „Program prac konserwatorskich do projektu budowlanego” wykonane przez mgr Agnieszkę Witkowską,
- Obowiązujące normy i przepisy.

2.2 ZAKRES I CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie rozwiązań projektowych dotyczących remontu elewacji frontowej oraz remontu i docieplenia elewacji podwórzowych, remontu tarasu na elewacji frontowej, wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych oraz remontu klatki schodowej. Projekt obejmuje następujące zadania będące przedmiotem umowy z Inwestorem: remont i konserwację detali architektonicznych elewacji frontowej, remont i docieplenie elewacji podwórzowej, remont tarasu, odtworzenie studzienek doświetlających oraz nawierzchni po robotach ziemnych, wykonanie wyprawy tynkarskiej, malowanie elewacji, remont klatki schodowej oraz wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych.

W zakresie zagospodarowania terenu projektuje się wykonanie (odtworzenie) studzienek doświetlających (rozebranych na czas robót ziemnych) oraz odtworzenie nawierzchni (zdemontowanych na czas robót ziemnych) oraz rozbiórkę schodów zewnętrznych do piwnicy.

3. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA TEREN

Obszar objęty opracowaniem nie znajduje się na terenie wpływu eksploatacji górniczej w rozumieniu ustawy z dnia 09.06.2011r Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. 2017 poz. 2126).

4. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO

Przedmiotowa inwestycja nie stanowi zagrożenia dla środowiska - planowane przedsięwzięcie, biorąc pod uwagę przepisy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397, zm. Dz. U. z 2013r., poz. 817) nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

5. OCHRONA KONSERWATORSKA

Teren, na którym znajduje się budynek objęty jest ochroną konserwatorską – znajduje się w Rejestrze Zabytków jako „*Historyczny układ urbanistyczny Przedmieścia Oławskiego, dzielnicy miasta Wrocław, wraz z archeologicznymi nawarstwieniami kulturowo-osadniczymi*”, wpisany dnia 20.06.2005r pod numerem 538/A/05.

Budynek również wpisany jest do Rejestru Zabytków jako „*Budynek mieszkalny – kamienica w granicach murów obwodowych*” nr wpisu A/6107 dnia 25.10.2018r.

6. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Istniejący obiekt w całości znajduje się na działce nr 74/17, AM_05, obręb Południe.

Budynek przylega ścianą wschodnią i zachodnią do sąsiednich budynków: od wschodu znajduje się budynek nr 7 (dz. Nr 74/2), od zachodu budynek nr 5 (dz. Nr 73). Od strony północnej budynek graniczy z chodnikiem ulicy S. Worcella (dz. Nr 66, AM_05, obręb Południe). Od południa budynek przylega do sąsiedniego obiektu ścianą szczytową oficyny (dz. Nr 71, AM_05, obręb Południe). Działziniec wewnętrzny przynależny do kamienicy znajduje się w obrębie działki nr 74/17, AM_05, obręb Południe.

Planowany remont mieści się w granicach działki nr **74/17**, AM_05, obręb Południe (w zakresie remontu elewacji budynku, remontu klatki schodowej, wykonania izolacji przeciwwilgociowej oraz odtworzenia studni doświetlających i nawierzchni w obrębie dziedzińca wewnętrznego), działki nr **66**, AM_05, obręb Południe (w zakresie wykonania izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych, remontu tarasu i wykusza oraz w zakresie odtworzenia studni doświetlających oraz nawierzchni chodnika ulicy S. Worcella po robotach ziemnych), dz. nr **74/2**, AM_05, obręb Południe (w zakresie ocieplenia, które swoją grubością zachodzić będzie na pokrycie dachowe sąsiedniego budynku – kamienicy nr 7 przy ul. S. Worcella), dz. Nr **71**, AM_05, obręb Południe (w zakresie ocieplenia, które swoją grubością zachodzić będzie na pokrycie dachowe sąsiedniego budynku).

Zakres zamierzenia budowlanego nie wpłynie na zwiększenie zanieczyszczenia powietrza, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania, uciążliwych zapachów czy poziomu hałasu na terenie, nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności. Ponad to nie wpływa negatywnie na dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Obiekt w związku z przeprowadzonym dociepleniem nie będzie zacieniał sąsiadujących obiektów.

Obszar oddziaływania ustalono na podstawie *Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2016.290 z późn. Zm.)* oraz *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz.U.2015.1422 z późn. Zm.)*.

II PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

1. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1.1 ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Budynek znajduje się w całości na działce nr 74/17, AM_05, obręb Południe. Przedmiotowy obiekt został wzniesiony na palnie zbliżonym do kwadratu z oficyną od strony południowo-zachodniej, w zabudowie pierzejowej wzdłuż ulicy S. Worcella. Dostęp do budynku znajduje się od strony ulicy S. Worcella (wejście główne do budynku). Podwórze ograniczone jest ze wszystkich stron zabudową (dziedziniec wewnętrzny dostępny tylko z budynku). Od strony ulicy oraz podwórza budynek posiada studzienki doświetlające. Na wschodniej ścianie oficyny znajduje się zejście do piwnicy oraz wylaz. Obiekt wyposażony jest w instalacje techniczne: wod-kan, gazową, elektroenergetyczną i teletechniczną.

1.2 PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Nie projektuje się zmian w istniejącym zagospodarowaniu terenu, obsłudze komunikacyjnej ani zmian w instalacjach technicznych. Po odkopaniu ścian fundamentowych od strony ulicy oraz podwórza i wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej, zostaną odtworzone nawierzchnie oraz studnie doświetlające zgodnie ze stanem istniejącym.

2. PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

2.1 PRZEZNACZENIE OBIEKTU

Budynek pełni funkcję mieszkalną wielorodzinną. W wyniku remontu funkcja nie ulegnie zmianie.

2.2 FORMA ARCHITEKTONICZNA

Kamienica znajduje się w zabudowie ciągłej pierzei ulicy S. Worcella, powstałej w okresie rozbudowy miasta w 2 poł. XIX wieku.

Kamienica V kondygnacyjna, o zwartej bryle, na planie zbliżonym do kwadratu z oficyną od strony południowo-zachodniej, z poddaszem użytkowym, podpiwniczona, mieszkalna z częścią usługowo-handlową w parterze.

Elewacja frontowa (północna) pięcioosiowa z drzwiami wejściowymi w osi skrajnej wschodniej i trójosiową, trójbocznym wykuszem na poziomie III i IV kondygnacji w osiach 2 i 3 od wschodu. Wykusz wieńczy taras. Balustrada tarasu z profili stalowych, ażurowa. Wejście do lokalu na parterze znajduje się w osi drugiej od zachodu.

Budynek posiada bardzo bogaty detal architektoniczny w postaci tynkarskich profili ciągnionych i odlewów sztukatorskich motywów rzeźbiarskich.

Elewację wieńczy wydatny gzyms koronujący złożony z wysuniętej, profilowanej, drewnianej skrzynki okapowej, profili i dekoracyjnych listew sztukatorskich oraz konsol. Całość malowana.

Okna w większości wymienione na pcv w kolorze białym, prostokątne, nad drzwiami wejściowymi do budynku półkoliste nadświetle. Zachowała się oryginalna stolarka okienna.

Tynki na poziomie I-IV kondygnacji boniowane, wyżej proste z prostokątnymi płycinami między oknami poddasza. Otwory okienne otoczone skromnie profilowanymi opaskami tynkarskimi opartymi na profilowanych gzymsach lub odcinkach sztukatorskich (IV kondygnacja). Na poziomie III kondygnacji okna w oprawie architektonicznej naczółków odcinkowych opartych na pilastrach z płaskorzeźbionymi głowicami i cokołami. Okna kondygnacji IV zwieńczone trójkątnymi naczółkami na konsolach. Naczółki okien na V kondygnacji w obramieniach uszakowych z naczółkiem odcinkowym na konsolach.

Drzwi wejściowe w oprawie portalowej. Kompozycja dwukondygnacyjna z półkolistą arkadą flankowaną pilastrami i belkowaniem. Elementy portalu pokryte dekoracją rzeźbiarską.

Całość uzupełnia rzeźbiarska dekoracja powtarzalnych motywów okuciowych i stylizowanych form rzeźbiarskich wypełniających pola fartuchów podokiennych, naczółków, głowic, trzonów pilastrów, płaszczyzny wsporników wykusza i konsoli gzymsu koronującego.

Zachował się niemal kompletny wystrój elewacji frontowej. Brak oryginalnych tynków i dekoracji sztukatorskiej w pasie na II kondygnacji wykusza.

Planuje się zachować kompozycję elewacji oraz poddać konserwacji wszystkie elementy detalu architektonicznego.

Klatka schodowa

Sień na rzucie prostokąta prowadzi do klatki schodowej umieszczonej w trakcie tylnym kamienicy. Posadzka sieni i klatki schodowej na poziomie parteru ceramiczna. Powierzchnie tynków ścian i stropu malowane. Strop sieni prosty, ściany wschodnia i zachodnia podzielone czterema pilastrami umieszczonymi na wysokim, prostym cokole na trzy, różnej szerokości przesła (płytkie wnęki). Zachowały się fragmenty dekoracji architektonicznej – głowice pilastrów ściennych, konsole na ramie gurtu wydzielającego przesło przejścia do klatki schodowej i plakieta umieszczona na podniebieniu gurtu.

Schody klatki schodowej stalowe, stopnice oraz podesty drewniane wyłożone dywanikami linoleum. Balustrada drewniana, tralkowa, tralki toczone. Słupek początkowy i końcówki poręczy drewnianej rzeźbione. Słupki balustrady na poziomie I i V piętra toczone.

W ścianie południowej klatki schodowej drzwi wejściowe z podwórza do przedsionka oraz okna doświetlające na półpiętrach. W ścianie północnej klatki schodowej wejścia do mieszkań. Oryginalne drzwi umieszczone po dwa we wspólnych przegrodach drewnianych, z prostokątnym nadświetłem. W ścianie zachodniej klatki schodowej na piętra 1-5, przy wejściach do lokali mieszkalnych umieszczone prostokątne okna z kratami stalowymi.

Strop nad klatką schodową prosty, na poziomie pięter i półpięter sklepienia odcinkowe.



Fot. 1 Elewacja frontowa – stan istniejący.



Fot. 2 Elewacja podwórzowa – stan istniejący.

2.3 CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE

– Ilość kondygnacji nadziemnych	5 + poddasze użytkowe
– Ilość kondygnacji podziemnych	1
– Wysokość maksymalna	gzyms ~ 21,60 m
– Szerokość budynku	~13,70 m
– Długość budynku	~ 15,90-28,00 m
– Powierzchnia zabudowy	~ 292 m ²
– Kat. Zagrożenia ludzi ZL IV,	
– Budynek średniowysoki (SW),	
– Wymagana klasa odporności pożarowej budynku „C”	

2.4 KATEGORIA OBIEKTU

- Kategoria XIII,

- Współczynnik kategorii (k) - 4,0,
- Współczynnik wielkości (w) – 2,0.

2.5 ELEMENTY KONSTRUKCYJNE, ROZWIĄZANIA MATERIAŁOWE

Elementy konstrukcji budynku:

- ściany: nośne i działowe murowane z cegły. Elewacje tynkowane;
- sklepienie i stropy: w piwnicach stropy ceramiczne Kleina, na pozostałych kondygnacjach stropy drewniane belkowe;
- fundamenty oraz ściany fundamentowe: wykonane z cegły ceramicznej pełnej, murowanej na zaprawie cementowej;
- kominy: murowane z cegły pełnej, tynkowane;
- opierzenie, rynny i rury spustowe: z blachy stalowej ocynkowanej;
- tynki wewnętrzne i zewnętrzne: cementowo-wapienne,
- taras: płyta ceramiczna,
- schody: konstrukcja stalowa.

2.6 OCHRONA POŻAROWA BUDYNKU

Budynek jest klasyfikowany do kategorii zagrożenia ludzi ZLIV, średniowysoki, klasy „C”. Minimalna odporność zewnętrznych ścian EI 30. Obiekt objęty opracowaniem w całości znajduje się na działce nr 74/17, AM_05, obręb Południe.

W projekcie dopuszcza się atestowane systemy docieplenia zakwalifikowane jako nierozprzestrzeniające ognia. Stosowany styropian, wełna, styrodur oraz pianka PIR powinny być samogasnące, dopuszczone do stosowania przez system posiadający atest nierozprzestrzeniania ognia. Przyjęte rozwiązania spełniają wymagania przepisów ochrony ppoż. Remont budynku, w tym remont klatki schodowej nie zmienia warunków ochrony pożarowej budynku.

3. OCENA STANU TECHNICZNEGO

3.1 OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

Ocenę techniczną sporządzono dla potrzeb niniejszego opracowania. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej. Stan techniczny widocznych elementów konstrukcji budynku jest dobry. Nie stwierdzono śladów uszkodzeń świadczących o przekroczeniu stanów granicznych nośności oraz przekroczenia przydatności do użytkowania żadnego z elementów konstrukcyjnych i całości budynku.

ELEWACJE:

Na elewacjach występują nieliczne ubytki tynków. Nie występują spękania zagrażające konstrukcji. Zachował się niemal kompletny wystrój architektoniczny elewacji frontowej.

Elewacja podwórzowa zabrudzona z nielicznymi ubytkami tynku.

Stolarka okienna wymieniona na PCV, w dobrym stanie technicznym. Stolarka okienna w piwnicy w złym stanie technicznym, planuje się wymianę. Stolarka drzwiowa – drzwi wejściowe główne do budynku od strony ulicy odnowione, w dobrym stanie technicznym. Drzwi od strony podwórza stalowe, wymagają wymiany.

Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe w zadowalającym stanie technicznym. Rura spustowa tarasu nad wykuszem w złym stanie technicznym.

Taras w zadowalającym stanie technicznym, balustrady o wysokości poniżej 110cm.

Wieżba dachowa oraz pokrycie dachowe – zakres projektu nie obejmuje remontu więźby dachowej oraz pokrycia dachowego.

Kominy – w średnim stanie technicznym, należy wykonać nową wyprawę tynkarską.

Brak izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych pionowej i poziomej.

SIEŃ I KLATKA SCHODOWA:

Drewniane stopnie, deski spoczników w złym stanie technicznym. Balustrada drewniana w średnim stanie technicznym – miejscowe odłamania, liczne zarysowania, braki tralek. Ściany i tynki w średnim stanie technicznym.

3.2 WNIOSKI I ZALECENIA

Konstrukcja budynku jest w dobrym stanie technicznym, stopień zużycia odpowiada okresowi eksploatacji. Można wykonać prace objęte zakresem opracowania, powstrzymając one dalszą destrukcję elementów

konstrukcyjnych.

4. OCHRONA TERMICZNA

Na podstawie podstawie obliczeń cieplno-wilgotnościowych projektuje się ocieplenie ścian zewnętrznych od strony podwórza warstwą **styropianu gr. 10cm**. Współczynnik przenikania ciepła dla ścian zewnętrznych po ociepleniu wynosić będzie $U_{max}=0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Należy zastosować styropian EPS 70 040 o współczynniku $\lambda=0,031 \text{ W/mK}$. W pasie oddzielenia pożarowego szerokości 200-400cm należy zastosować ocieplenie z wełny mineralnej gr. 10cm, o współczynniku $\lambda=0,031 \text{ W/mK}$.

Projektuje się ocieplenie ścian fundamentowych od strony podwórza. Ocieplenie należy wykonać ze styroduru gr. 10cm, o współczynniku $\lambda=0,040 \text{ W/mK}$. Ocieplenie w pasach oddzielenia pożarowego należy wykonać analogicznie z pianki PIR gr. 10cm.

5. OPIS STANU PROJEKTOWANEGO

5.1 PRZEZNACZENIE OBIEKTU

Budynek obecnie pełni funkcję mieszkalną wielorodzinną (z lokalem użytkowym w parterze – obecnie nieczynnym). W wyniku robót budowlanych przeznaczenie budynku **nie ulegnie zmianie**.

5.2 FORMA ARCHITEKTONICZNA

W wyniku remontu elewacji forma budynku nie ulegnie zmianie.

5.3 ZAKRES ROBÓT BUDOWLANYCH

ROBOTY DEMONTAŻOWE

W zakresie remontu elewacji projektuje się demontaż:

- parapetów okiennych,
- obróbek blacharskich,
- rynien i rur spustowych,
- pasa podrynnowego na elewacjach podwórzowych,
- krat okiennych i krat studni doświetlających,
- studni doświetlających – do odtworzenia po robotach ziemnych,
- nawierzchni z kostki betonowej od strony ulicy S. Worcella oraz nawierzchni betonowej od strony podwórza – do odtworzenia po robotach ziemnych,
- stolarki okiennej,
- drzwi zewnętrznych przeznaczonych do wymiany,
- schodów zewnętrznych do piwnicy wraz z wyłazem,
- kratek i kominków wentylacyjnych na elewacjach,
- drzwi do lokalu usługowego na elewacji frontowej,
- stopni wejściowych do lokalu usługowego na elewacji frontowej,
- numer budynku, maszt flagowy
- skucie gzymsów na elewacji podwórzowej,
- wszelkich przewodów i osłon instalacji, tablic informacyjnych, opraw oświetleniowych, anten telewizyjnych – unieczynnienie nieużywanych przewodów po konsultacjach z mieszkańcami,
- odspojonego tynku na elewacjach podwórzowych – 30% zachowanego tynku należy skuć,
- luźnych i wykruszonych cegieł w szczególności w obrębie gzymsów i krawędzi elewacji,
- wszelkich elementów znajdujących się na elewacjach a uniemożliwiających poprawne wykonanie remontu,
- skucie posadzki tarasu na elewacji frontowej,
- skucie odspojonych tynków na kominach,
- demontaż balustrady tarasu,

W zakresie remontu klatki schodowej projektuje się demontaż:

- usunięcie nawarstwień powłok farb i zaciepek tynkarskich z dekoracji sztukatorskiej **wg programu prac konserwatorskich**

- usunięcie ze ścian i sklepień nawarstwień tynków, szpachli gipsowych oraz powłok malarskich **wg programu prac konserwatorskich**
- demontaż stolarki okiennej i drzwiowej przeznaczonej do renowacji,
- demontaż stolarki drzwiowej przeznaczonej do wymiany,
- demontaż niestabilnych i wtórnych elementów balustrady,
- demontaż elementów niestabilnych schodów stalowych,
- usunięcie nawarstwień powłok malarskich ze stalowej konstrukcji schodów **wg programu prac konserwatorskich.**

ROBOTY BUDOWLANE

W zakresie remontu elewacji projektuje się wykonanie następującego zakresu prac:

- renowacja drzwi wejściowych od strony ulicy S. Worcella **wg programu prac konserwatorskich**
- wykonanie obróbek blacharskich na elewacjach, attykach, tarasie,
- montaż parapetów okiennych z blachy powlekanej,
- montaż nowych rynien i rur spustowych,
- montaż nowej rury spustowej tarasu,
- montaż nowego pasa podrynnowego na elewacjach podwórzowych,
- wykonanie nowej wyprawy tynkarskiej i malowanie kominów,
- wymiana balustrady tarasu,
- wykonanie nowych warstw posadzkowych na płycie tarasowej,
- montaż stolarki okiennej,
- zamurowanie wejścia do piwnicy od strony podwórza – drzwi zlokalizowane w zsypie,
- odtworzenie studni doświetlających,
- odtworzenie gzymsów na elewacjach podwórzowych,
- montaż nowych krat studni doświetlających,
- odtworzenie nawierzchni chodnika ul. S. Worcella z kostki betonowej oraz nawierzchni betonowej po robotach ziemnych,
- wymiana drzwi stolarki drzwiowej – drzwi do lokalu usługowego na elewacji frontowej oraz drzwi wejściowe do budynku od strony dziedzińca,
- uporządkowanie przewodów luźno wiszących na elewacjach – unieczynnienie nieużywanych, umieszczenie w peszlach i wkucie w ścianę, pozostałe do usunięcia,
- wypełnienie drobnych pęknięć i ubytków w ścianach,
- renowacja wszystkich detali architektonicznych na elewacjach wraz ze szczegółowym uzupełnieniem i odtworzeniem brakujących elementów **wg programu prac konserwatorskich,**
- ponowny montaż elementów zdemontowanych podczas wykonywania prac, a nie podlegających wymianie,
- montaż nowego numeru budynku i masztu flagowego,
- odkopanie ścian fundamentowych, osuszenie i wykonanie izolacji przeciwwilgociowej poziomej i pionowej – na wszystkich elewacjach,
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej poziomej ścian zewnętrznych budynku od strony obiektów sąsiednich,
- ocieplenie ścian fundamentowych od strony podwórza styrodurem i pianką PIR gr. 10cm,
- ocieplenie elewacji podwórzowych styropianem i wełną mineralną gr. 10cm,
- wykonanie wyprawy tynkarskiej,
- malowanie elewacji,
- oczyszczenie i malowanie skrzynek instalacyjnych na elewacjach,
- odtworzenie cokołu na elewacji frontowej.

W zakresie remontu klatki schodowej projektuje się wykonanie następującego zakresu prac

- Renowacja zachowanych płytek w obrębie sieni, uzupełnienie brakujących **wg programu prac konserwatorskich,**
- Wszystkie stopnice drewniane, deski spoczników, listwy cokołowe wymienić na nowe dębowe;
- Podstopnice zniszczone należy wymienić, zachowane w dobrym stanie poddać renowacji **wg programu prac konserwatorskich**
- Stalową konstrukcję klatki poddać renowacji **wg programu prac konserwatorskich,**

- Uzupełnienie brakujących elementów w obrębie tralek balustrady **wg programu prac konserwatorskich**
- Renowacja pochwyty oraz słupków wieńczących pochwyty **wg programu prac konserwatorskich**
- Renowacja stolarki drzwiowej wewnętrznej klatki schodowej. Miejscowo oryginalne elementy mocno zniszczone lub usunięte- należy odtworzyć na podstawie zachowanych. Wymiana skrzydeł drzwiowych oraz drzwi do lokalu mieszkalnych na drzwi drewniane (wzorowane na historycznych) **wg programu prac konserwatorskich,**
- Odtworzenie dekoracji na powierzchni ścian i sklepień – zakłada się wykonanie prac o charakterze rekonstrukcji malarskiej (odtworzenie całości kompozycji na podstawie istniejących w obiekcie reliktów) **wg programu prac konserwatorskich.**

BEZWZGLĘDNY ZAKAZ MONTOWANIA ANTEN TELEWIZYJNYCH NA ELEWACJACH. DOTYCZY TO ELEWACJI FROTNTOWEJ ORAZ PODWÓRZOWYCH.

UWAGA!

- Zabrania się skuwania zachowanych, ale uszkodzonych elementów wystroju architektonicznego w celu zastąpienia ich nowymi.
- Renowacja elementów oznaczonych w części rysunkowej kolorem niebieskim polega na oczyszczeniu zachowanych elementów oraz rekonstrukcji brakujących fragmentów na podstawie istniejących detali.
- Zabrania się montowania anten telewizyjnych na elewacjach.
- Zabrania się wykonywania detali elewacyjnych z kształtek styropianowych.
- Lokalizacja wymienionych robót wg części rysunkowej projektu.
- Wymiary i rzędne sprawdzić na budowie, a zaistniałe rozbieżności wyjaśniać z projektantem.
- Ze względu na estetykę budynku należy wprowadzić zakaz wywieszania banerów reklamowych, zaklejania okien i montaż markiz związanych z działalnością usługową.

5.4 KOLORYSTYKA

1. Elewacje

Na podstawie badań stratygraficznych ustalono, że najstarsza (I faza chronologiczna), możliwa do odczytania kolorystyka nie jest kolorystyką pierwotną elewacji. Przyjęto, że w pierwszym okresie elewacja mogła nie być malowana a eksponowana w białym kolorze gładzi wapiennej.

II faza chronologiczna jest pierwszą fazą, dla której określono obecność powłoki malarskiej. Na pobranych próbkach występuje farba w kolorze szarym o odcieniu porównywalnym do Citrus 25 wg wzornika Caparol 3D+. Nie wyklucza się możliwości zróżnicowania odcienia podstawowego na elementach wystroju.

W projekcie przyjęto następującą kolorystykę elewacji (dotyczy wszystkich elewacji):

- Podstawowy kolor ścian: **Citrus 25** wg Caparol 3D+
- Gzymsy, opaski okienne, detale: **Citrus 30** wg Caparol 3D+
- Strefa cokołowa: **Citrus 20** wg Caparol 3D+
- Wnęki okienne malować na przylegającej ścianie.

W wyniku badań stratygraficznych ustalono, że najstarsza stolarka okienna malowana była farbą w kolorze brązowym w odcieniu porównywalnym do **RAL 8024**.

Pozostałe elementy występujące na elewacjach:

- Parapety z blachy stalowej powlekanej na elewacji podwórzowej RAL 7026
- Stolarka okienna drewniana kolor RAL 8024
- Stolarka drzwiowa drewniana kolor RAL 8024
- Stolarka drzwiowa stalowa wymieniana kolor RAL 8024
- Kraty okienne, balustrada tarasu, elementy stalowe kolor RAL 7026
- Rynna, rura spustowa, obróbki blacharskie – naturalny kolor stali – blacha tytan-cynk
- Parapety ceramiczne – kolor ceglany.
- Ściany studni doświetlających Caparol Granit 50 (kolor szary)

2. Sień i klatka schodowa

W trakcie badań odsłonięto warstwy technologiczne dwóch najstarszych faz chronologicznych, pozwalających na częściową rekonstrukcję najstarszej kolorystyki sieni i klatki schodowej. **Przed rozpoczęciem właściwych prac remontowo-konserwatorskich należy wykonać prace polegające na odsłonięciu większych powierzchni powłok malarskich wystroju w celu uzupełnienia informacji dotyczących szczegółów kompozycji i kolorystyki elementów.**

Sień:

Na podstawie badań stratygraficznych ustalono, że sień w najstarszej, możliwej do interpretacji kolorystyki fazie chronologicznej malowana była z zastosowaniem technik mieszanych mazerunku i malowania pełnego.

W projekcie przyjęto odtworzenie kolorystyki:

- powierzchnia ścian, pilastrów i podziałów architektonicznych: **mazerunek w kolorze ciemnego drewna**
- gipsowe odlewy dekoracji rzeźbiarskiej: **mazerunek w kolorze ciemnego drewna**
- kwatery prostokątne na ścianach: pole malowane jednolicie w kolorze **niebieskim** nasyconym z ramką obiegającą pole w kolorze **złotym** metalicznym, kolorem uzupełniającym jest **jasna zieleń** (kolor zbliżony do **Jade 105/100** wg wzornika Caparol 3D+)
- sufity obudowane płytami gipsowo-kartonowymi, kolorystyka niemożliwa do ustalenia na tym etapie.

Klatka schodowa:

Na podstawie badań stratygraficznych stwierdzono, że w I fazie chronologicznej malowano jedynie ściany parteru, pozostałe ściany mogły nie być zdobione.

W projekcie przyjęto odtworzenie kolorystyki dla II fazy chronologicznej:

- powierzchnia ścian: kolor **jasny szary Melisse 45** wg wzornika Caparol 3D+; na powierzchni farby dekoracyjne pasy podziałów w układzie boniowania. Rysunek układu prostokątnych boni malować pasem o szerokości ok. 10mm w kolorze **ugru Onyx 155** wg wzornika Caparol 3D+, paski uzupełniające o szerokości ok. 4mm tworzące ramy wewnętrzne boni w kolorze **niebieskim Mint 40** wg wzornika Caparol 3D+. Bonie malować na wszystkich kondygnacjach. Pasy podziałów dobijają bezpośrednio do policzków schodów i przechodzą przez wszystkie odcinki rozwiniętej powierzchni ścian, dobijając do stolarki okien i ościeżnic drzwi wejściowych do lokali mieszkalnych. Pod sklepieniami pas dekoracyjny w kolorze boni (ugier, brąz, ciemny niebieski).
- Sklepienie odcinkowe parter: I faza chronologiczna: motyw ciemniejszej ramy wyznaczającej kwaterę o **jasnym, kremowo-szarym** odcieniu, wzdłuż krawędzi pasy w odcieniach **brązu**, brak wzorów patronowych.
- Sklepienia odcinkowe pozostałe spoczniki: I faza chronologiczna: wielobarwne pasy różnej szerokości wzdłuż krawędzi pola sklepienia, tworzące ramę prostokątną dla pola malowanego w kolorze **złamanej bieli**. Ramę uzupełniają wzory patronowe: **jasnoniebieski** wzór na tle ciemniejszego tła oraz **ugrowy** motyw na tle białego pola sufitu. Pierwszy pas w kolorze **brązowym**.
- Strop zamykający: przy krawędziach pasek w odcieniu jasnej czerwieni żelazowej.

Pozostałe elementy występujące na klatce schodowej:

- oryginalne ramy i nadświetla drzwi na poziomie II i IV piętra oraz fragment ramy na poziomie piętra III: mazerunek imitujący powierzchnię ciemnego drewna.
- okna wewnętrzne oraz kraty okien w zachodniej ścianie klatki schodowej: farba olejna w kolorze podstawowym ścian: kolor RAL 210-1.
- elementy stalowe konstrukcji schodów: I faza chronologiczna kolor brązowy RAL 8002.
- balustrada schodów: II faza chronologiczna: tralki RAL 8016; pochwyt i słupki RAL 8012.
- stropnice schodów, podesty: RAL 8008

Przed wykończeniem powierzchni należy wykonać próby kolorystyki przyjętej w projekcie. Próbkę przedstawić do akceptacji nadzorowi konserwatorskiemu.

5.5 FAKTURA

Na elewacja ocieplonych należy zastosować fakturę „kasza”, grubość ziarna wyprawy 1,5cm. Na elewacji frontowej należy zastosować fakturę odwzorowaną z oryginalnej zachowanej na elewacji.

6. SZCZEGÓŁOWY OPIS ROZWIĄZAŃ

6.1 IZOLACJA PRZECIWWILGOCIOWA ZEWNĘTRZNA ŚCIAN FUNDAMENTOWYCH

W ramach niniejszego opracowania należy wykonać izolację przeciwwilgociową ścian od strony elewacji

frontowej oraz podwórza. Głębokość wykopów do poziomu ławy, ok. 2,00m. Na elewacjach podwórzowych izolację pionową należy wykonać do wysokości 30cm ponad poziom gruntu, na elewacji frontowej do poziomu gruntu.

Kolejność wykonywania robót:

- skucie tynku do wysokości 30cm ponad poziom gruntu – elewacje podwórzowe,
- rozbiórka nawierzchni z betonowej wzdłuż elewacji podwórzowych,
- rozbiórka nawierzchni chodnika ulicy S. Worcella z kostki betonowej wzdłuż elewacji frontowej,
- wykonanie wykopów i odsłonięcie ścian fundamentowych zewnętrznych – wykop wykonać do górnej części ław fundamentowych,
- oczyszczenie powierzchni cegieł z nawarstwień brudu i resztek zaprawy tynkarskiej, odgrzybienie ścian,
- zagruntowanie powierzchni środkiem gruntującym do podłoża ceramicznych, uzupełnienie ubytków zaprawą i osuszenie powierzchni,
- wyprawienie ściany do poziomu gruntu zaprawą cementowo-wapienną M5 celem uzyskania tynku zwykłego zewnętrznego kategorii III,
- wykonanie iniekcji krystalicznej,
- wykonanie izolacji pionowej bitumicznej do wysokości poziomu chodnika – elewacja frontowa, do wysokości 30cm ponad poziom gruntu – elewacje podwórzowe,
- zamocowanie profilu dociskowego (na elewacjach podwórzowych do wys. 35cm ponad gruntem, na elewacji frontowej na poziomie gruntu)
- wykonanie ocieplenia ścian fundamentowych od strony podwórza styrodurem i pianką PIR gr. 10cm,
- zabezpieczenie izolacji folią kubelkową,
- zasypianie wykopu,
- odtworzenie nawierzchni od strony podwórza - nawierzchnia betonowa,
- odtworzenie nawierzchni chodnika ulicy S. Worcella z kostki betonowej- zgodnie z formą istniejącą.

Izolacja przeciwwilgociowa

Jako pionową izolację przeciwwilgociową do stosowania na ścianach zewnętrznych należy stosować masę elastyczną uszczelniającą np. Weber Superflex 10.

Nakładanie masy przebiegać będzie w dwóch kolejnych procesach technologicznych. Dopiero po związaniu drugiej warstwy i zabezpieczeniu warstw folią kubelkową można zasypać wykop (po uprzednim odbiorze robót podlegających zakryciu). Na stwardniałą powłokę nie wolno sypać bezpośrednio gliny, gruzu i żwiru gruboziarnistego. Oczyszczone podłoże pod izolację należy zagruntować wstępnie emulsją bitumiczną np. Eurolan 3K. Wykonać wypełnienie ubytków i rys z użyciem masy uszczelniającej. Naroża zewnętrzne zukosować, krawędzie wewnętrzne oraz ubytki wypełnić masą szpachlową przeznaczoną do wyrównywania warstw pod powłoki hydroizolacyjne np. Weber Deitermann HKS.

Całkowita grubość izolacji po przeschnięciu nałożonego materiału powinna wynosić 3mm, w razie potrzeby wzmacniać przed wykonaniem drugiej warstwy przez wtopienie welonu z włókna szklanego.

Należy zwrócić szczególną uwagę na konieczność poprawnego wykonania izolacji, tak by uzyskać ciągłą przeponę przeciwwilgociową.

6.2 IZOLACJA POZIOMA PRZECIWWILGOCIOWA ŚCIAN FUNDAMENTOWYCH

Wariant 1 – Izolacja ścian piwnic do których nie ma dostępu od strony zewnętrznej (ściany zewnętrzne budynku od strony przyległych budynków sąsiednich nr 5 i 7):

Przed przystąpieniem do prac należy skuć tynki w obrębie ścian wewnętrznych piwnic. Mury oczyścić ręcznie szczotkami drucianymi. Wymienić zmurzałe cegły i spoiny. Uzupełnić ewentualne ubytki i rysy. Należy zastosować środki chemiczne odgrzybiające i dezynfekujące ściany z pleśni i grzybów. Wiercenie otworów iniekcyjnych w murze wykonać w jednej linii równoległej do posadzki i sufitu. Otwory o średnicy min. 20mm wykonać w odstępach 10-15 cm w zależności od zasolenia murów. Następnie otwory o średnicy 12-18mm wierceć w rozstawie 20x20 do 30x30cm z przesunięciem w poziomie pomiędzy rzędami o połowę odległości, kąt nachylenia 0-30°. Po zwilżeniu otworów wprowadzić środek iniekcyjny zgodnie z wybraną technologią. Powstała siatka hydrofobowa musi przebiegać w sposób ciągły, aby nie dopuścić do przenikania wilgoci i wody do murów. Na ścianach wykonać obrzutkę z warstwy szpachlowej renowacyjnej np. Quick-Mix SAN-V lub równoważnej. Następnie należy wykonać tynki renowacyjne składające się z tynku podkładowego oraz tynku nawierzchniowego np. SAN-A o gr. 10mm oraz SAN-1 gr. 10mm Quick-Mix lub równoważnych. Następnie powierzchnię ścian należy białkować. W miejscach uszkodzenia sufitu roboty przeprowadzić analogicznie.

Wariant 2 - Izolacja ścian piwnic do których jest dostęp od strony zewnętrznej – elewacja frontowa i podwórzowe.

Otwory wykonać 20cm ponad poziomem gruntu, jednorzędowo, co około 10-15cm. Otwory wierceć pod

kątem 15-30° do poziomu.

Dobór otworu oraz rozstaw należy dostosować do wymagań danego producenta.

6.3 IZOLACJA TERMICZNA ŚCIANY FUNDAMENTOWEJ ELEWACJI PODWÓRZOWEJ

Po wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej pionowej i poziomej należy wykonać ocieplenie ścian fundamentowych od **strony podwórza** styrodurem oraz pianką PIR gr. 10cm. Ocieplenie ściany fundamentowej elewacji frontowej jest niedozwolone.

W części zagłębionej oraz min. 30cm powyżej gruntu należy wykonać izolację cieplną. W oznaczonych na rysunkach strefach – w pasie szer. 200/400cm należy zastosować piankę PIR nierozprzestrzeniającą ognia. Płyty przykleić zgodnie z wytycznymi producenta wraz z powłoką zewnętrzną. Zastosować folię umożliwiającą „oddychanie murów” – folię kubelkową.

Wykop należy zasypać w części przy ławach gruntem filtracyjnym, a pozostałą część wykopu gruntem rodzimym. Odtworzyć nawierzchnię zdemontowaną na czas robót ziemnych.

Cokół na elewacjach podwórzowych należy wykończyć tynkiem silikatowym w kolorze zgodnym z przedstawionym na rysunkach kolorystyki. Należy wykonać obróbkę blacharską strefy przyziemia/cokołu ocieplonego z blachy tytan-cynk gr. 0,55mm.

6.4 NAWIERZCHNIE ODTWARZANE PO ROBOTACH ZIEMNYCH

Elewacja frontowa

Projektuje się odtworzenie fragmentu zdemontowanego chodnika ulicy S. Worcella (zgodnie ze stanem istniejącym) – kostka betonowa.

Elewacja podwórzowa

Wzdłuż elewacji podwórzowych należy odtworzyć nawierzchnię betonową, ze spadkiem 1,5% od budynku do studzienki ściekowej. Przed wejściem do budynku należy wstawić wycieraczkę o wymiarach 100x70cm.

6.5 ODTWORZENIE STUDNI DOŚWIELAJĄCYCH

Po wykonaniu izolacji ścian fundamentowych należy odtworzyć studnie doświetlające: płyta żelbetowa zbrojona 4xØ12, dołem siatka Ø188, otulina 5cm, płyta posadowiona na betonie B10 gr. 10cm na podsypce piaszkowej oddzielonej od gruntu geowłókniną. Ścianki studni wymurować z bloczków betonowych gr. 18cm, zabezpieczyć folią kubelkową. W płycie wykonać wpust odprowadzający, zabezpieczyć przed zatknięciem kratką ze stali ocynkowanej. Ściany studni tynkować tynkiem cementowo-wapiennym, w kolorze zgodnym z pkt. 5.4.

6.6 KRATY STUDNI DOŚWIELAJĄCYCH

Projektuje się kraty stalowe, w kolorze zgodnym z pkt. 5.4. Kraty zamawiać po dokładnym obmiarze studni, zabezpieczyć przed kradzieżą.

6.7 STOPIEŃ WEJŚCIOWY

Projektuje się wymianę stopnia wejściowego do budynku oraz do lokalu usługowego (elewacja frontowa). Należy zdemontować istniejący stopień i wstawić nowe, o równej wysokości, z kamienia płomieniowanego (należy zastosować granit), antypoślizgowego (min. R11), mrozoodpornego. Kleić za pomocą elastycznej zaprawy klejowej przeznaczonej do kamienia. Fugi stopni prowadzić równo, liniowo, bez uskoków.

Stopnie kamienne wejściowe od strony podwórza należy poddać renowacji: oczyścić, ew. wyrównać.

6.8 NAPRAWA PĘKNIĘĆ ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH – ELEWACJE PODWÓRZOWE

Przed przystąpieniem do remontu, a po ustawieniu rusztowań należy ocenić stan konstrukcji muru. Zawilgocone i odspojone tynki należy skuć (planuje się skucie 30% tynków). Wykruszone i zmurzałe cegły wymienić. Szczeliny wypełnić zaczynem cementowym przeznaczonym do napraw ubytków elewacji.

W przypadku wykrycia pęknięć ściany zewnętrznej należy wykonać naprawę:

- wyciąć szczeliny w poziomym złączeniu w zaprawie murarskiej,
- wycięte szczeliny przedmuchać strumieniem powietrza, a następnie splukać wodą,
- w tylnej części szczeliny należy umieścić zaprawę montażową,
- w zaprawie zamontować pręty zbrojeniowe fi 10, wciskając je do wcześniej położonej zaprawy

montażowej,

- nad widoczny pręt wprowadzić kolejną warstwę zaprawy montażowej i docisnąć do szczeliny używając kielni lub ręcznej packi metalowej
- wykonaną szczelinę zafugować.

6.9 GZYMYS NA ELEWACJA PODWÓRZOWYCH

Gzyms wieńczący

Przed przystąpieniem do prac dociepleniowych należy zinwentaryzować istniejący gzyms. Po wykonaniu inwentaryzacji gzyms skuć. Projektuje się odtworzenie gzymsu z wykorzystaniem wsporników elewacyjnych np. Halfen HK5-F, montowanych do istniejącego muru, wysięg wspornika dobrać odpowiednio do wysięgu istniejącego gzymsu uwzględniając grubość ocieplenia. Po wykonaniu prac ociepleniowych na wspornikach elewacyjnych odtworzyć istniejący gzyms przy użyciu cegły pełnej. Usunąć fragment poszycia stropodachu. Na oczyszczonym, wolnym od kurzu i wilgoci istniejącym murze oprzeć płytę osb gr. 22 mm (płyta przeznaczona do stosowania na zewnątrz). Wysięg płyty dostosować do wysięgu istniejącego gzymsu z uwzględnieniem grubości ocieplenia. Na płycie osb ułożyć dwie warstwy papy: papę podkładową oraz wierzchniego krycia, łącząc ją w sposób szczelny z istniejącym pokryciem stropodachu. Wykonać nowe tynki ciagnione, odtwarzając pierwotną formę gzymsu przy użyciu szablonu z właściwym wykresem profilu. Gzyms malować na kolor zgodny z częścią rysunkową.

Gzymy pośrednie

Przed przystąpieniem do prac dociepleniowych należy zinwentaryzować istniejący gzyms. Po wykonaniu inwentaryzacji gzyms skuć. Projektuje się odtworzenie gzymsu z wykorzystaniem wsporników elewacyjnych np. Halfen HK5-F, montowanych do istniejącego muru, wysięg wspornika dobrać odpowiednio do wysięgu istniejącego gzymsu uwzględniając grubość ocieplenia. Po wykonaniu prac ociepleniowych na wspornikach elewacyjnych odtworzyć istniejący gzyms przy użyciu cegły pełnej. Wykonać nowe tynki ciagnione, odtwarzając pierwotną formę gzymsu przy użyciu szablonu z właściwym wykresem profilu. Gzyms malować na kolor zgodny z częścią rysunkową.

6.10 ROBOTY OCIEPLENIOWE ELEWACYJNE

Projektuje się ocieplenie ścian od strony podwórza metodą bezspoinową z zastosowaniem atestowanych systemów ociepleniowych np. Baumit, Sto, Quick-Mix. Należy zastosować ocieplenie ze styropianu EPS 70 040 o współczynniku przewodzenia ciepła $\lambda=0,031\text{W/mK}$ gr. 10cm. W pasie oddzielenia pożarowego szerokości 200/400cm projektuje się ocieplenie z wełny mineralnej (grubość i współczynnik λ analogicznie jak dla styropianu).

Podłożem pod ocieplenie występujące na elewacjach jest tynk cementowo-wapienny oraz cegła pełna w miejscach skutego, odsłoniętego tynku.

Przygotowując podłoże do prac ociepleniowych należy skuć zniszczony tynk, następnie oczyścić ścianę poprzez szczotkowanie oraz zmycie wodą. Należy naprawić pęknięcia, uzupełnić ubytki zaprawą i fragmentami cegieł. Ścianę należy zagruntować preparatem zwiększającym nośność podłoża oraz zapewniającym lepszą przyczepność zaprawy klejącej. Podłoże powinno być nośne, równe, suche, czyste i zapewniające należyłą przyczepność kleju do podłoża.

Cokół na elewacjach podwórzowych należy zachować i ocieplić go styropianem/wełną, tak aby płaszczyzna wystawała poza lico ocieplonej ściany jak jest to obecnie na elewacji.

Zabezpieczyć profilem narożnym.

Ustalenie lica warstwy docieplającej

Obowiązkiem Wykonawcy jest wykonanie inwentaryzacji elewacji. Inwentaryzacja polega na przyklejeniu na najwyższej i najniższej kondygnacji próbek styropianu gr. 10cm, rozciągnięcia między nimi linek i ustalenie faktycznych grubości płyt styropianu, które wklejone zostaną w poszczególnych fragmentach elewacji, w celu wprowadzenia jednej płaskiej, równej i pozbawionej uskoków ściany.

Usunięcie mniejszych nierówności ścian należy wykonać przy użyciu tynku cementowo-wapiennego. Usunięcie większych lub głębszych nierówności oraz uskoków elewacji wykonać za pomocą wklejek ze styropianu. Natomiast w pasie oddzielenia pożarowego nierówności należy usuwać za pomocą płyt z wełny mineralnej.

Mocowanie materiału termoizolacyjnego

Stosowana metoda ocieplenia powinna posiadać świadectwo jako nierozprzestrzeniająca ognia. **Stosowany styropian powinien być samogasnący, dopuszczony do stosowania przez system posiadający atest nierozprzestrzeniania ognia.**

W projekcie przyjęto rozwiązanie według systemu Caparol.

Styropian należy zamocować za pomocą klejenia i kołkowania. Do klejenia należy użyć kleju np. Caparol, nakładanego obwodowo i pokrywającego min. 40% powierzchni materiału izolacyjnego. Po związaniu kleju należy wykonać zamocowanie mechaniczne za pomocą kołków rozporowych. W strefach naroży budynku szer. 2,0m należy stosować 8 kołków/m². Na pozostałych powierzchniach – 4kołki/m². Długość kołków powinna być o 4cm dłuższa niż grubość styropianu.

Do kotwienia płyt z wełny mineralnej bezwzględnie należy stosować kołki rozporowe z metalowym trzpieniem.

Uwaga! Wszystkie płyty muszą być bezwarunkowo dociśnięte do siebie na całkowity styk. Ewentualne ubytki lub otwarte spoiny muszą być zamknięte pianką poliuretanową lub paskiem materiału izolacyjnego. W żadnym wypadku nie można szczelin zatykać klejem.

Powierzchnię ściany należy wyrównać. Do pomiaru równości użyć należy łaty aluminiowej długości 2,5m. Całą powierzchnię należy przeszlifować pacą. Po zeszlifowaniu powierzchnię odkurzyć.

Elementy wykończeniowe na krawędziach ocieplonej płaszczyzny

Wystające zewnętrzne lico ściany powinno być zabezpieczone profilem narożnym. Pomiędzy ościeżnicą, a płytą styropianową powinna być umieszczona taśma rozprężna. Spoina powinna być uszczelniona silikonem. Ościeża należy ocieplić styropianem gr. 3cm. Krawędź cokołowa powinna być wykończona przy użyciu listwy cokołowej, mechanicznie zamocowanej do ściany.

Dolny pas ocieplenia powinien zostać zabezpieczony przed wilgocią i zabrudzeniami np. preparatem Deiterol S.

Naroża prostokątne wszystkich otworów należy zazbroić paskiem siatki, zgodnie z wytycznymi dostawcy systemu. W strefie cokołowej należy wykonać podwójne zbrojenie z siatki, do wysokości 2,0m.

Wyprawy wykończeniowe ocieplonej płaszczyzny

W projekcie przyjęto rozwiązania wg systemu Caparol. W przypadku zastosowania innego atestowanego systemu, poszczególne warstwy wyprawy należy dostosować.

Wyprawa tynkarska:

- zaprawa wysokoelastyczna do wtapienia siatki
- siatka wzmacniająca z włókna szklanego Standard, do wys. 2,5m należy zastosować siatkę wzmocnioną lub dwie warstwy podstawowej
- środek gruntujący
- wyprawa tynkarska – szpachlowa, mineralna – tynk barwiony w masie przeznaczony do obiektów zabytkowych – zaprawa konserwatorska
- wyprawa tynkarska w strefie cokołowej – tynk silikonowy barwiony w masie.

Na warstwie izolacji należy wykonać warstwę ochronną ze zbrojonej tkaniny szklanej, którą następnie należy pokryć warstwą zaprawy tynkarskiej. Warstwy te powinny być wykonane starannie, zgodnie z reżimem technologicznym zalecanym przez producenta systemu w odpowiednich warunkach atmosferycznych i terminach.

W normalnych warunkach pogodowych po min. 3 dniach nanieść szczotką lub wałkiem na wykonane suche podłoże jedną warstwę podkładu gruntującego pod tynk cienkowarstwowy.

Po wyschnięciu podkładu tynkarskiego tj. po ok. 24h można przystąpić do nakładania tynku. Przygotowany tynk należy nakładać warstwą o gr. 5mm. Nadmiar tynku należy dokładnie zebrać na grubość kruszywa fraktującego, zwracając szczególną uwagę na płynnym połączeniu tynku w poszczególnych obszarach roboczych.

Tynk należy nakładać na powierzchni elewacji w jednym cyklu roboczym, równomiernie i bez przerw.

W celu uniknięcia widocznych płaszczyzn styku między wyschniętym a świeżo pomalowanym tynkiem, należy zapewnić wystarczającą ilość robotników, co pozwoli na płynne wykonanie wyprawy.

Proces schnięcia wyprawy, niezależnie od jej rodzaju, polega na odparowaniu wody oraz ewentualnym wiązaniu i hydratacji spoiwa mineralnego. Przy niskiej temperaturze otoczenia oraz przy dużej wilgotności względnej powietrza, schnięcie będzie dłuższe. Należy pamiętać o zachowaniu reżimu temperaturowo-wilgotnościowego podczas aplikacji wypraw tynkarskich, a także o osłonięciu rusztowań po nałożeniu tynków.

Należy zastosować zaprawę szpachlową wzmocnioną włóknem przeznaczoną do obiektów zabytkowych oraz elewacji ocieplonych. Zaprawa mineralna o uziarnieniu 0,6mm.

Okna, drzwi oraz inne elementy zabezpieczyć folią.

Należy zastosować farbę silikatową przeznaczoną do malowania obiektów zabytkowych oraz elewacji ocieplonych.

Świeże tynki należy chronić przed wpływem niekorzystnych warunków atmosferycznych takich, jak mróz, silne wiatry, deszcze.

Prace należy wykonywać przy temperaturze powietrza i podłoża od +8°C do +25°C.

6.11 REMONT ELEWACJI FRONTOWEJ

Zakłada się pełną konserwację i rekonstrukcję brakujących elementów dekoracji architektonicznej tynkowanej i rzeźbiarskiej, w tym odtworzenie boniowania tynków V kondygnacji. Wysokość boni będzie możliwa do odtworzenia na podstawie zachowanych relikwów boni dobijających do profilowanych obramień okien tej kondygnacji.

Do malowania elewacji frontowej należy stosować farby konserwatorskie np. Caparol (lub Kaim) w kolorach wg pkt. 5.4

NAPRAWA ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH ELEWACJI FRONTOWEJ

1. Przed przystąpieniem do remontu, a po ustawieniu rusztowań należy ocenić stan konstrukcji muru.
2. W miejscach widocznych spękań ścian nośnych wykonać wzmocnienia odpowiednie do charakteru pęknięć.
3. Wykonać wzmocnienia nadproży okiennych w przypadku stwierdzenia znaczących zarysowań.
4. W przypadku stwierdzenia na powierzchni tynków zakażenia mikrobiologicznego zdezynfekować powierzchnię preparatem biobójczym.

TYNKI PROSTE, PROFILOWANE – na podstawie „Programu prac konserwatorskich”

1. Usunąć tynki wtórne – odkucie ręczne z zachowaniem relikwów tynków oryginalnych, zwłaszcza profili (np. gzyms koronującego).
2. Usunąć fragmenty powierzchni tynków odspojonych od powierzchni muru, spękanych oraz wypłukanych.
3. Powierzchnie pozostawionych profili i tynków oczyścić z nawarstwień powłok malarskich i zacierów tynkarskich.
4. Wykonać naprawy tynków z zastosowaniem tynków wapiennych. Odtworzyć oryginalne profile dekoracyjne metodą ciągnięcia na elewacji. Nie dopuszcza się klejenia do elewacji profili ciągniętych systemem warsztatowym, za wyjątkiem uzupełnień oryginalnych profili gipsowych, klejonych. Należy odtworzyć boniowanie V kondygnacji.
5. Powierzchnię scalić za pomocą elewacyjnej gładzi wapiennej lub drobnoziarnistego tynku mineralnego pozwalającego uzyskać efekt gładzi.
6. Powierzchnię malować w uzgodnionej kolorystyce, po ostatecznym zatwierdzeniu wymalowań próbnych. Do malowania elewacji należy zastosować farbę żółto-krzemianową przeznaczoną do obiektów zabytkowych.

DETALE SZTUKATOSKIE – odlewy i uzupełniające profile gipsowe – na podstawie „Programu prac konserwatorskich”

1. Zdjąć część aplikacji sztukatorskich rzeźbionych – elementy spękane, odpajające się od podłoża oraz te o dobrej przyczepności, lecz znajdujące się w bezpośrednim obszarze prac naprawczych muru (szycie spękań, wzmocnianie nadproży itd.) Usunąć stalowe szpilki i haki mocujące. Elementy przenieść do pracowni, poddać konserwacji.
2. Powierzchnię myć wodą ręcznie lub pod niewielkim ciśnieniem w celu usunięcia luźnych nawarstwień powierzchniowych. Nie dopuścić do przesycenia elementów gipsowych wodą.
3. Powłoki farb elewacyjnych i zacierów tynkarskich usunąć z powierzchni skalpelami stosując wspomagająco pasty zmiękczające, zmydlające spoiwo farb (np. KEIM Dispersionsentferner). Preparat dobrać po wykonaniu prób skuteczności na obiekcie.
4. Stalowe elementy mocujące oczyścić z nawarstwień korozyjnych, pokryć warstwą zabezpieczającą oraz powłoką ochronnej farby nawierzchniowej (epoksydowa, flatowa). Dopuszcza się częściową wymianę kotwienia na elementy ze stali nierdzewnej klejane na klej epoksydowy.
5. Ubytki odlewów gipsowych uzupełnić gipsem ceramicznym, cyzelować. Rekonstrukcję większych ubytków wykonać na wzór istniejących, analogicznych elementów. Zaleca się wykonanie formy z oczyszczonych, uzupełnionych i cyzelowanych elementów oryginalnych.
6. Najbardziej zniszczone fragmenty profili sztukatorskich zastąpić elementami wykonanymi w technice zastępowanego fragmentu oryginału. Profile ciągnięte w zaprawie wapiennej wykonać również jako profile ciągnięte na elewacji. Zaleca się wykonanie replik spękanych konsoli pod gzymsem koronującym. Odlewy wykonać z gipsu sztukatorskiego lub ceramicznego po zatwierdzeniu jakości przygotowania formy przez nadzór konserwatorski.
7. Spękane fragmenty połączyć – klejenie fragmentów po konserwacji na sztywnym podkładzie (np. odcinki płyty gipsowej zbrojone siatką z tworzywa sztucznego lub włosa naturalnego, maty szklane itp.) Odwrocie detali naciąć w celu poprawienia przyczepności, w miarę możliwości spiąć klamrami z tworzywa sztucznego. Miejsca połączeń wypełnić gipsem ceramicznym, odtworzyć formę rzeźbiarską lica.

8. Scalone fragmenty (j.w.) po oczyszczeniu montować na przygotowanym murze elewacji, po wykonanych uprzednio niezbędnych pracach naprawczych. Sposób montażu określić indywidualnie w trakcie robót.

9. Powierzchnie detali ozdobnych malować zgodnie z technologią i kolorystyką przyjętą w części rysunkowej niniejszego opracowania, po ostatecznej akceptacji przez nadzór konserwatorski.

PROJEKTOWANE DETALE SZTUKATOSKIE

1. Projektuje się odtworzenie boniowania na V kondygnacji. Przed rozpoczęciem właściwych prac remontowych zaleca się usunąć tynki wtórne na poziomie V i VI kondygnacji w celu odsłonięcia oryginalnych powierzchni detalu architektonicznego, będącego wzorem do rekonstrukcji form oryginalnych.

2. Projektuje się odtworzenie brakującego elementu dekoracji zwieńczenia wykusza. Należy powtórzyć motyw belkowania, zachowanego na niższej kondygnacji wykusza.

Ze względu na stosunkowo płaskie detale, planuje się wykonanie i kształtowanie bezpośrednio na elewacji.

6.12 KOMINY

Należy skuć istniejący odspojony tynk na kominach, wykonać nowy z zaprawy cementowo-wapiennej i malować w kolorze elewacji. Po skuciu tynków, w przypadku stwierdzenia złego stanu komina, należy go przemurować (do poziomu poddasza) lub uzupełnić ubytki.

Przemurowanie z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Na kominach należy zamontować obręcze i ławy kominarskie.

Betonowe czapy kominów należy wymienić na nowe. Projektuje się czapy z betonu C20/25, zbrojone prętami $\phi 6$ (18G2) co 15cm.

6.13 ROBOTY BLACHARSKIE ELEWACYJNE

Po wykonaniu remontu i dociepleniu ścian należy wykonać nowe obróbki blacharskie z blachy tytan-cynk gr. 0,5 mm oraz blachy stalowej powlekanej gr. 0,5mm (parapety elewacje podwórzowe) na następujących elementach budynku:

- gzymsy
- parapety okienne
- obróbki blacharskie detali na elewacji frontowej
- pas nad i podrynnowy na elewacji podwórzowej
- rynny i rury spustowe
- wszystkie miejsca poddane obróbce,
- obróbki blacharskie tarasu,
- obróbki blacharskiej attyki elewacji szczytowych (E-06, E-07)
- rurę spustową tarasu.

Należy oczyścić i w razie konieczności udrożnić istniejące przykanaliki. Rury spustowe wpiąć do istniejącej kanalizacji deszczowej.

Obróbki wykonać ze szczególnym zwróceniem uwagi na:

- wpuszczenie w elementy pokrycia w taki sposób, aby nie powodowały podciągania kapilarnego wody
- montowane ze spadkiem zapewniającym odpływ wody (nie mniej niż 2%)
- montowane w taki sposób, aby kapinos w postaci zwoju z blachy był oddalony od docelowej powierzchni elewacji nie mniej niż 5cm

- pod obróbki należy wykonać warstwę izolacji bitumicznej,

- uwzględnić w szerokości obróbki grubość ocieplenia w danym miejscu. Szczególnie należy zwrócić uwagę na obróbkę blacharską przy zwieńczeniu ściany okapu dachu od strony podwórza oraz na obróbkę attyki od strony elewacji szczytowych E06 i E07.

Zgodnie z badaniami stratygraficznymi projektuje się wykonanie STOP-PTAKÓW na gzymsie koronującym, w celu zabezpieczenia go przed gniazdowaniem oraz przesiadywaniem gołębi.

Obróbka blacharska gzymsu nad parterem (lokalizacja w części rysunkowej):

Obróbkę należy zamocować z minimalnym wysięgiem poza płaszczyznę gzymsu 1-2cm.

6.14 STOLARKA OKIENNA

W ramach niniejszego opracowania projektuje się wymianę całości stolarki okiennej na wszystkich elewacjach.

Na elewacjach zachowały się oryginalne okna drewniane. Projektuje się okna drewniane jednoramowe, które od zewnątrz zachowają wygląd i formę okien oryginalnych.

Projektuje się okna z drewna modrzewiowego, klejone trójwarstwowo. Powierzchnia lita, malowana czterokrotnie na kolor RAL 8026. W ramach wyposażenia okna należy zamontować: ciepłą ramkę, podwójną uszczelkę, nawietrzaki, okucia obwiedniowe z mikrouchyłem, podnośnikiem skrzydła i blokadą klamki, osłonki na zawiasy, klamka o podwyższonym poziomie antywłamaniowości, szyna deszczowa oraz parapecik przyszybowy z aluminium. W oknach dwuskrzydłowych centralna zasuwnica.

W oknach piwnicznych, ze względu na lokalizację, należy zastosować szybę P3-utrudniającą włamanie.

Współczynnik przenikania ciepła $U_{max}=1,1W/m^2K$. Parapety wewnętrzne drewniane.

Okna należy wykonać dokładnie na podobieństwo okien drewnianych istniejących z odwzorowaniem historycznych detali (stopki, głowiczki, listwy profilowane), podziału i proporcji okien istniejących. Przed wykonaniem okien należy dokładnie zinwentaryzować okna istniejące. Przed zamówieniem stolarki należy dokonać dokładnych obmiarów wszystkich okien.



Fot. Oryginalna stolarka okienna zachowana na elewacji.

6.15 STOLARKA DRZWIOWA ZEWNĘTRZNA

Wejście do budynku – elewacja frontowa

Drzwi wejściowe w dobrym stanie technicznym. Drzwi poddać renowacji zgodnie z pkt. 6.21 niniejszego opracowania.

Drzwi do lokalu usługowego – elewacja frontowa

Projektuje się wymianę drzwi do lokalu usługowego od strony ulicy. Drzwi drewniane, na wzór historycznych, w kolorze zgodnym z pkt. 5.4. Współczynnik przenikania ciepła $U_{max}=1,5W/m^2K$. Drzwi antywłamaniowe P4. Szklenie szkłem bezpiecznym, antywłamaniowym, o współczynniku przenikania ciepła $U_{max}=1,1W/m^2K$.

Drzwi do piwnicy – elewacja podwórzowa

Należy wymienić drzwi od strony podwórza. Projektuje się drzwi drewniane, antywłamaniowe P4, wyposażone w zamek na wkładkę patentową, o współczynniku przenikania ciepła $U_{max}=1,5W/m^2K$, w kolorze wg pkt. 5.4. Wymiary jak istniejące.

6.16 KRATY OKIENNE

Należy wymienić istniejące kraty okienne na wzór historycznych. Kraty wykonać zgodnie z częścią rysunkową i malować na kolor zgodny z pkt. 5.4

6.17 WYPOSAŻENIE ELEWACJI

Należy zdemontować wszystkie elementy wyposażenia elewacji mogące utrudniać prawidłowe wykonanie

remontu. Wszelkie przewody i kable luźno wiszące na elewacjach należy uporządkować usuwając nieczynne, po uprzednich konsultacjach z mieszkańcami. Przewody czynne należy umieścić w peszlach i ukryć w bruzdach w grubości tynku (elewacja frontowa) lub wkuć w ścianę (elewacje podwórzowe). Po wykonaniu remontu należy zamontować nowe wyposażenie:

- numer kamienicy,
- maszt flagowy,
- tablice informacyjne oraz inne niezbędne elementy wyposażenia elewacji.

Zabrania się na elewacji frontowej montowania anten telewizyjnych i satelitarnych.

- anteny należy zamontować na dachu.

Istniejące skrzynki instalacyjne na elewacjach należy oczyścić i malować w kolorze elewacji (skrzynka elektryczna przy wejściu głównym), na kolor ciemno-szary (skrzynka gazowa na elewacji frontowej).

6.18 ZAMUROWANIE DRZWI DO PIWNICY

Projektuje się zamurowanie wyjścia z piwnicy na dziedziniec – elewacja E05. Otwór zamurować przy pomocy bloczków betonowych na całą grubość ściany. Bloczki kotwić co 2 warstwę przy pomocy prętów żebrowanych, kotwionych chemicznie do ściany istniejącej. Następnie wykonać tynk cementowo-wapienny od wewnątrz oraz izolację od strony zewnętrznej.

6.19 REMONT TARASU

Projektuje się wykonanie remontu tarasu znajdującego się na elewacji frontowej.

Roboty rozbiórkowe:

- skucie posadzki
- demontaż obróbki blacharskiej
- demontaż balustrady przeznaczonej do wymiany
- demontaż rury spustowej oraz wpustu odwadniającego.

Roboty remontowe:

Płytę tarasu po skuciu istniejącej posadzki należy zagruntować preparatem wzmacniającym strukturę i zwiększającym przyczepność. Warstwę spadkową zbroić siatką posadzkową R6/150 dwukierunkowo i wykonać ze spadkiem 1,5% w stronę wpustu odwadniającego, w grubości 3-5cm (zgodnie z częścią rysunkową). Styk warstwy spadkowej ze ścianą zabezpieczyć silikonem dekarским bezbarwnym. Następnie warstwę spadkową należy pokryć izolacją bitumiczną np. Superflex 10-izolacja wywinięta. Wykonać posadzkę betonową gr. 3cm zbrojoną siatką. Po wykonaniu wymaganej wytrzymałości na posadzkach należy ułożyć płytki gresowe mrozo odporne o ścieralności R10 na kleju elastycznym. Płytki w kolorze szarym.

Należy wykonać wpust odwadniający ze stali ocynkowanej. Należy wymienić rurę spustową na nową o średnicy fi5cm ze stali tytan-cynk gr. 0,5mm.

Projektuje się wymianę istniejącej balustrady na nową – wzorowaną na historycznych balustradach, odpowiadającej stylistyce elewacji. Balustrada o wysokości pochwyty 110cm. Balustradę malować farbą chlorokauczukową podkładową i nawierzchniową w kolorze zgodnym z pkt. 5.4 niniejszego opracowania.

6.20 REMONT KLATKI SCHODOWEJ

W obrębie klatki schodowej i sieni zostały wykonane badania stratygraficzne. W trakcie badań odsłonięto warstwy technologiczne dwóch najstarszych faz chronologicznych, pozwalających na częściową rekonstrukcję najstarszej kolorystyki sieni i klatki schodowej. Podana w badaniach stratygraficznych interpretacja kolorystyki wewnątrz powstała na podstawie fragmentów odsłoniętych w trakcie badań. W trakcie prac remontowo-konserwatorskich kolorystyka może częściowo ulec zmianie, w wyniku ujawnienia niewystępujących w obszarze badań warstw, wpływających na interpretację końcową.

Zaleca się zachowanie wytypowanych przez nadzór konserwatorski najstarszych powłok malarskich. W przypadku odtwarzania dekoracji malarskiej wystroju historycznego należy odsłonić większe fragmenty motywów dekoracyjnych wytypowanej fazy chronologicznej w celu rozpoznania pełnej, oryginalnej kompozycji.

W przypadku ujawnienia dodatkowych elementów wpływających na wystrój pomieszczeń, zakłada się możliwość wprowadzenia zmian do uzgodnionego projektu w trybie bieżącego nadzoru konserwatorskiego.

W oparciu o badania stratygraficzne oraz program prac konserwatorskich proponuje się: z powodu licznych ubytków oryginalnych tynków ścian i stropów oraz prawdopodobnie detali sztukatorskich sieni nie będzie możliwe odtworzenie pierwotnej kolorystyki wnętrza. Możliwe natomiast będzie odtworzenie dekoracji malarskiej wraz z kolorystyką pozostałych elementów wystroju dla I i II fazy chronologicznej.

DEKORACJA SZTUKATORSKA: sień: plakieta rzeźbiona, konsole, głowice pilastrów, odlewy gipsowe malowane w technice mazerunku.

1. Usunąć z powierzchni elementów nawarstwienia powłok farb elewacyjnych i zacierów tynkarskich skalpelami stosując wspomagająco pasty zmiękczające, zmydlające spoiwo farb (np. KEIM Dispersionsentferner). Preparat dobrać po wykonaniu prób skuteczności na obiekcie. Bezwzględnie pozostawić warstwy najstarszej dekoracji malarskiej.
 2. Ubytki uzupełnić gipsem ceramicznym, cyzelować.
 3. W przypadku konieczności utrwalenia warstwy malarskiej mazerunku stosować pędzlowanie 3% roztworu Paraloidu B72 w toluenie.
 4. Powierzchnię dekoracyjnej warstwy malarskiej pokryć warstwą izolacyjną, zabezpieczającą przed wnikaniem współczesnych spoiw farb i lakierów. Sposób izolacji współczesnej warstwy malarskiej od powłok historycznych ustalić w trybie bieżącego nadzoru konserwatorskiego.
 5. Izolowaną powierzchnię malować zgodnie z pkt. 5.4.
- Malować wszystkie powierzchnie, zasłaniając również historyczne powłoki malarskie



Fot. Sień: dekoracja sztukatorska

POLICHROMIE ŚCIENNE: mazerunek, motywy boniowania, pasów i wzorów patronowych.

W trakcie badań konserwatorskich obiektu stwierdzono występowanie barwnej dekoracji architektonicznej złożonej z imitatorsko malowanych powierzchni drewnianych, powtarzalnych motywów geometrycznych i stylizowanych form roślinnych. Dekoracje występują na powierzchniach ścian i sklepiń sieni oraz klatki schodowej.

W przypadku malarskiej dekoracji na powierzchniach ścian sieni jest ona ściśle związana z dekoracją malarską powierzchni odlewów gipsowych. W przypadku rekonstrukcji mazerunki I fazy chronologicznej, prace konserwatorskie przy tynkach i detalach sztukatorskich należy powierzyć jednemu zespołowi wykonawcy.

Zakłada się wstępnie wykonanie prac o charakterze rekonstrukcji malarskiej (odtworzenie całości kompozycji na podstawie istniejących na obiekcie reliktyw) na utwalonym i zabezpieczonym wcześniej podłożu oryginalnym.

1. Powierzchnie tynków oczyścić z nawarstwień tynków, szpachli gipsowych oraz powłok malarskich. Pozostawić maksymalną ilość najstarszych powłok malarskich.
2. Odsłonić reprezentatywny dla obiektu odcinek warstwy malarskiej, np. przy użyciu skalpeli, past zmydlających, pozwalający na odczytanie pełnej kompozycji występujących motywów dekoracyjnych.
3. Przygotować projekt rekonstrukcji kompozycji malarskiej ścian na podstawie odsłoniętych fragmentów wraz z wykonaniem szablonów do rekonstrukcji fryzów patronowych.
4. W przypadku konieczności utrwalenia warstwy malarskiej (farby klejowe sklepiń, mazerunek) oryginalnego roztworu sieni i klatki schodowej stosować pędzlowanie 3 % roztworu Paraloidu B 72 w toluenie.
5. Wykonać prace naprawcze tynków, powierzchnie szpachlować wyrównującą szpachlą wapienno-piaskową. Faktura wykonanej powierzchni z widocznym uziarnieniem tynku – np. filcowana.
6. Rekonstrukcja dekoracji malarskiej z zastosowaniem współczesnych farb dyspersyjnych. Charakter powierzchni jak faktura i stopień połysku dostosować do oryginału



Fot. Parter, klatka schodowa.

ELEMENTY DREWNIANE: poniżej przedstawiono technologię wykonania prac konserwatorskich dla kilku wariantów docelowego zdobienia powierzchni stolarki okiennej (okna wewnętrzne) i drzwiowej (drzwi główne do budynku oraz zachowana stolarka oryginalna na klatce schodowej), zgodnej z występującą na oryginalnych elementach wystroju. Program dotyczy również balustrady schodów.

1. Wykonać demontaż wszystkich możliwych elementów, w tym ościeżnic i ram stolarki okiennej i drzwiowej, okuć i przeszkleń, niestabilnych oraz wtórnych elementów balustrady.
2. Powierzchnie oczyścić z powłok malarskich technikami stolarskimi – opalanie lub/i chemicznymi w celu usunięcia powłok lakierowanych.
3. Wykonać naprawy stolarskie – klejenie spękań, flekowanie wtórnych otworów zamków itp., wymiana bardzo uszkodzonych fragmentów profili, wtórnych tralek oraz prostych elementów drewnianych zastępujących oryginalne elementy toczone.
4. Przygotować rekonstrukcje brakujących elementów zgodnie z formą i techniką oryginału.
5. Powierzchnie szpachlować elastycznym kitem akrylowym, a następnie szlifować w celu jej wyrównania i poprawienia przyczepności kolejnych warstw.
6. Osadzić zdemontowane detale w pierwotnym miejscu ekspozycji.
7. Montować zawiasy przed malowaniem.
8. Nałożenie powłok malarskich na powierzchnię drewna, łącznie z zawiasami skrzydeł drzwi:
 - A) barwa warstwa malarska (stopnie schodów, okna wewnętrzne, balustrada schodów):
 - nałożenie gruntu pod warstwy malarskie neutralne proponowane przez producenta przyjętego systemu
 - malowanie powierzchni w kolorystyce zgodnie z pkt. 5.4 farbami olejnymi lub flatowymi, półmat.
 - B) imitatorska technika mazerunku (przeszkłone przegrody, drzwi do lokali mieszkalnych):
 - nałożenie gruntu pod warstwy malarskie. Stosować podkład barwiony w kolorze umożliwiającym uzyskanie odpowiedniego efektu kolorystyki drewna.
 - założenie barwnej warstwy alkoholowej lub tłustego lakieru za pomocą odpowiednich pędzli i tzw. Grzebienia z gumy – imitującej usłojenie drewna zgodnie ze wzorem występującym w obiekcie.
 - utrwalenie laserunku i nadanie jednolitego połysku bezbarwnym lakierem – połysk.
9. Wykonać szklenie, montaż sztyldów, klamek, zamków.

STOLARKA DRZWIOWA WEWNĘTRZNA PRZEZNACZONA DO WYMIANY

Projektuje się wymianę stolarki drzwiowej wewnętrznej (oznaczone kolorem czerwonym w części rysunkowej).

1. Stolarka drzwiowa drewniana: należy wykonać na wzór historycznych zgodnie z częścią rysunkową. Drzwi antywłamaniowe P4.
2. Drzwi stalowe do piwnicy oraz na poddasze: drzwi antywłamaniowe P4, kolor RAL 8026.

Drzwi wyposażone w zamki oraz klamki.



Fot. Drzwi do lokali mieszkalnych, okna na klatce schodowej.

SCHODY STALOWE: konstrukcja schodów, podstopnice

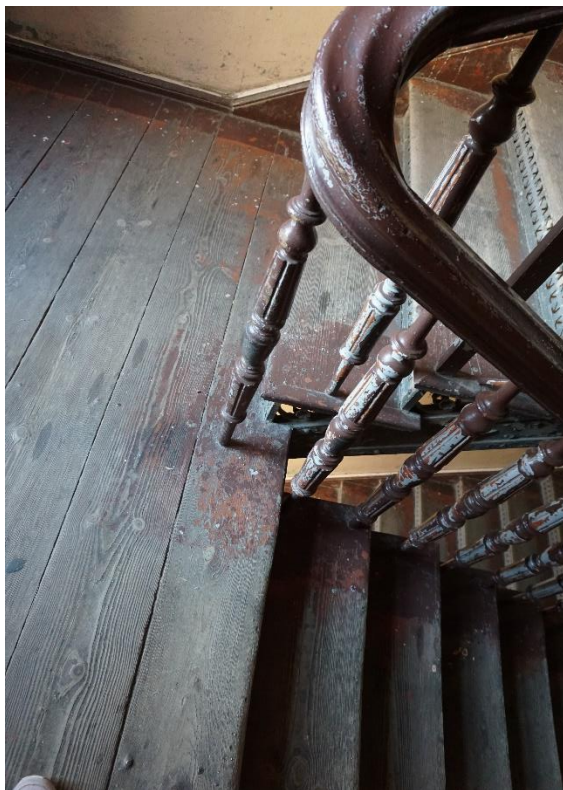
1. Zdemontować elementy niestabilne.
2. Nawarstwienia powłok malarskich usunąć metodami chemicznymi – preparaty typu SCANSOL, rozpuszczalniki organiczne. Dobór środków indywidualny po wykonaniu prób skuteczności działania.
3. Oczyszczyć powierzchnie z nawarstwień korozyjnych metodami mechanicznymi – mikropiaskowanie, czyszczenie szczotkami stalowymi. Stosować osłony przeciwpylowe.
4. Ocenić jakość i stan zachowania połączeń elementów – nity, śruby, spawanie itd. W przypadku stwierdzenia wad materiałów – wykonać naprawę lub wymianę z zachowaniem zasad konserwatorskich i technologii właściwej danemu elementowi.
5. Ponowny montaż tymczasowo zdjętych elementów w miejscu docelowej ekspozycji na przygotowanym uprzednio podłożu.
6. Oczyszczoną powierzchnię metalu zabezpieczyć antykorozyjnie metodami chemicznymi, jak malowanie (lub natrysk) substancjami chemicznymi typu Kortanin lub inne preparaty systemowych rozwiązań zabezpieczenia powłokowego powierzchni stalowych.
7. Powierzchnię malować w kolorystyce zgodnie z pkt. 5.4. farbami olejnymi, po ostatecznym zatwierdzeniu wymalowań próbnych na obiekcie.



Fot. Stalowa konstrukcja schodów.

STOPNICE DREWNIANE, DESKI NA SPOCZNIKACH LISTWY COKŁOWE

1. Elementy drewniane należy zdemontować i w całości wymienić na nowe o analogicznych przekrojach. Należy zastosować drewno dębowe.
2. Malować zgodnie z pkt. 5.4. Należy użyć specjalnego lakieru do malowania schodów i parkietów. W celu uzyskania odpowiedniej trwałości i elastyczności lakieru stopnice oraz deski spoczników malować trzykrotnie. Przed malowaniem należy przygotować podłoże poprzez zmatowienie.



Fot. Deski drewniane spocznika, stopnie drewniane.

PŁYTKI PODŁOGOWE NA PARTERZE (SIEŃ, KLATKA SCHODOWA)

1. Oryginalne płytki podłogowe należy poddać gruntownej renowacji.
2. Uzupełnić ubytki, wymienić spękane – **na wzór oryginalnych**.
3. Cokoły wymienić na nowe – na wzór płytek podłogowych.



Fot. Płytki w obrębie parteru.

UWAGA!

Lokalizacja wymienionych robót wg części rysunkowej projektu!

Wymiary i rzędne sprawdzić na budowie, a zaistniałe rozbieżności wyjaśnić z projektantem. Wszelkie wskazane z nazwy materiały należy rozumieć jako określenie wymaganych parametrów technicznych lub standardów jakościowych. Oznacza to, że w przypadku wskazanych z nazwy materiałów i wyrobów dopuszcza się zastosowanie równoważnych materiałów (wyrobów) nie gorszej jakości niż opisane. Ciężar udowodnienia, że materiał (wyrób) jest równoważny w stosunku do wyrobu określonego w projekcie spoczywa na Wykonawcy.

7. ZABEZPIECZENIE TERENU W TRAKCIE PROWADZENIA ROBÓT UMOŻLIWAJĄCE FUNKCJONOWANIE OBIEKTU

W zakresie poniższego opracowania prace budowlane obejmują remont i docieplenie ściany zewnętrznej, izolacji przeciwwilgociowej pionowej i poziomej ścian fundamentowych, remont klatki schodowej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz remont tarasu budynku.

Teren, na którym prowadzone są prace remontowe, powinien być ogrodzony i oznakowany w sposób wykluczający wstęp osób postronnych na teren działki, a w szczególności do strefy robót rozbiórkowych.

Przed rozpoczęciem prac należy odłączyć pobliskie instalacje i media. Miejsca odłączenia, wyłączniki, zawory, winny znajdować się na poza obrębem prowadzonych prac budowlanych.

Roboty powinny być prowadzone tak, aby nie została naruszona stateczność remontowanego obiektu oraz tak, aby usuwanie jednego elementu konstrukcyjnego nie wywołało utraty stateczności konstrukcji budynku.

Roboty remontowe należy wykonywać z zachowaniem maksymalnej ostrożności, dokładnie przestrzegając przepisów BHP. Podczas robót dokonywać bieżącej oceny stanu poszczególnych elementów i w miarę potrzeb wykonać niezbędne zabezpieczenia lub wzmocnienia konstrukcji.

Zabronione jest prowadzenie robót rozbiórkowych jeżeli zachodzi możliwość przewrócenia części konstrukcji obiektu przez wiatr. Wszelkie roboty rozbiórkowe należy wstrzymać w przypadku, gdy prędkość wiatru przekracza 10m/s.

Do usuwania gruzu w czasie robót rozbiórkowych należy stosować zsuwnice pochyłe lub rynny zsypowe, które powinny mieć zabezpieczenie przed wypadaniem gruzu.

SEGREGACJA ODPADÓW, TRANSPORT, UTYLIZACJA

W czasie prowadzenia prac rozbiórkowych materiały należy segregować i oddzielać te, które mogą być wykorzystane jako pełnowartościowe materiały budowlane oraz surowce wtórne, jak elementy metalowe. W budynku

nie stwierdzono występowania lub eksploataowania materiałów szkodliwych (np. azbest). W przypadku wystąpienia takich materiałów w trakcie robót rozbiórkowych należy spełnić szczególne wymagania ochrony w czasie prac rozbiórkowych, a następnie utylizacyjnych.

TRANSPORT GRUZU

Należy prowadzić na bieżąco transport gruzu w miarę postępu robót rozbiórkowych.

Przewóz należy prowadzić samochodami ciężarowymi samowyladowczymi, zabezpieczonymi plankami przed pyleniem, lub siatką uniemożliwiającą odrywanie elementów w czasie jazdy.

8. ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO W TRAKCIE REALIZACJI INWESTYCJI

Remont i docieplenie elewacji budynku należy przeprowadzić w sposób niestwarzający zagrożenia dla środowiska.

Transport powstałych odpadów (elementów nienadających się do ponownego wykorzystania) powinien być prowadzony wyłącznie w porze dnia. Odpady powstałe w trakcie prac remontowych stanowiąc będą zgodnie z katalogiem odpadów (Dz.U. Nr 112, poz. 1206) odpady z grupy 17 „Odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych)”.

Wymagana jest dokładna segregacja odpadów powstałych podczas remontu. Odpady betonu i gruzu mogą być wykorzystane podczas budowy po pokruszeniu, jako kruszywo lub deponowane na składowisku odpadów obojętnych.

9. WARUNKI OŚWIETLENIOWE

Prace remontowe nie zmieniają warunków oświetleniowych pomieszczeń wewnętrznych.

10. ZAPEWNIENIE WARUNKÓW NIEZBĘDNYCH DO KORZYSTANIA Z OBIEKTU PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE

Prace remontowe nie zmieniają warunków dostępności budynku przez osoby niepełnosprawne.

11. CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA BUDYNKU

Bilans mocy urządzeń elektrycznych oraz urządzeń zużywających inne rodzaje energii, stanowiących jego stałe wyposażenie budowlano-instalacyjne nie ulega zmianie (poza zakresem opracowania).

- Ściana zewnętrzna - $U_{max} = 0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$,
- Stolarka okienna – $U_{max} = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$,
- Stolarka drzwiowa – $U_{max} = 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$,
- Dach - bez zmian

III OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE NIEISTOTNYCH ZMIAN W PROJEKCIE

Niniejszy projekt dopuszcza w myśl postanowień art. 20 ust.4 wprowadzenie za wiedzą i zgodą projektanta wszelkich zmian, które nie naruszają postanowień art. 36a ust.5. ustawy Prawo Budowlane bez konieczności zmiany w pozwoleniu na budowę.

Projektant architektury:

dr inż. arch. Przemysław Nowakowski

Konstrukcję projektował:

Mgr inż. Grzegorz Kędziński

Wrocław, lipiec 2019 r.

CZĘŚĆ RYSUNKOWA