



P . H . U . s.c.

P R O M O N T A

51- 111 Wrocław, ul. Łużycka 24a tel.(0 71) 327 45 18 , 0608 204 441

Regon: 930057939

NIP: 895-001-79-53

e-mail : promonta@interia.pl

Konto: PKO BP S.A. I/O Wrocław, nr 21 1020 5226 0000 6802 0021 2126

PROJEKT WYKONAWCZY

Temat: Remont elewacji frontowej, oraz balkonów w elewacji frontowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Grunwaldzkiej 102 we Wrocławiu

Obiekt: budynek mieszkalny wielorodzinny

Adres obiektu: 50-357 Wrocław, ul. Grunwaldzka 102

Nr działki: 41, AM-5, obręb Plac Grunwaldzki

Kategoria obiektu budowlanego: XIII

Inwestor : Wspólnota Mieszkaniowa „Irys” przy ul. Grunwaldzkiej 102 we Wrocławiu, z/s 50-357 Wrocław, ul. Grunwaldzka 102

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

Podpisy :

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

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

Wrocław, sierpień 2020

SPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU

A. CZĘŚĆ OPISOWA

	Str. nr
1. Spis zawartości projektu	1
2. Opis techniczny	3-14

B. OPINIE I UZGODNIENIA

1. Uzgodnienie projektu przez Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu - pismo L.dz. MKZ-IZN.410.505.2020, KD 0010374/2020/W z dnia 31-08-2020	15-16
2. Opinia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu w zakresie ochrony zabytków archeologicznych- pismo L.dz. WZA.5183.5130.2020.AM z dnia 20-08-2020	17

C. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

1. Rys. Nr 1 Plan sytuacyjny	18
2. Rys. Nr 2 Elewacja frontowa - stan projektowany	19
3. Rys. Nr 3 Wykonanie wtórnych izolacji przeciwwilgociowych, pionowych – w obrębie ścian zewn./piwnicznych budynku – od strony ulicy	20
4. Rys. Nr 4 Balkony w elewacji frontowej – w poziomie parteru, I-go, II-go i III-go piętra - stan projektowany	21
5. Rys. Nr 5 Taras w elewacji frontowej - w poziomie III-go piętra, przynależny do mieszkania nr 9a – stan projektowany	22
6. Rys. Nr 6 Elewacja frontowa – kolorystyka	23

OPIS TECHNICZNY

I. DANE OGÓLNE.

- 1.1. Temat: Remont elewacji frontowej oraz balkonów w elewacji frontowej - budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy Grunwaldzkiej 102 we Wrocławiu.
- 1.2. Adres : 50-357 Wrocław, ul. Grunwaldzka 102.
- 1.3. Inwestor : Wspólnota Mieszkaniowa „Irys” przy ulicy Grunwaldzkiej 102 we Wrocławiu, z/s przy ul. Grunwaldzkiej 102, 50-357 Wrocław.
- 1.4. Projektant : mgr inż. arch. Małgorzata Kulczak.
Konstrukcja: mgr inż. Krzysztof Lisiński.

II. PODSTAWA OPRACOWANIA.

- 2.1. Umowa zawarta z Inwestorem.
- 2.2. Uzgodnienia dokonane z Inwestorem.
- 2.3. Inwentaryzacja elewacji frontowej, wraz z balkonami i tarasem.
- 2.4. Dokumentacja archiwalna budynku.
- 2.5. Polskie normy i przepisy techniczno-budowlane.

III. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA.

Przedmiotem opracowania jest remont elewacji frontowej, oraz remont balkonów w elewacji frontowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy Grunwaldzkiej 102 we Wrocławiu.

Opracowanie obejmuje :

- Opis i ocenę aktualnego stanu technicznego : elewacji frontowej budynku, oraz balkonów i tarasu - usytuowanych w elewacji frontowej,
- ustalenie zakresu koniecznych prac remontowo-budowlanych,
- rozwiązania projektowe dotyczące: remontu balkonów i tarasu - usytuowanych w elewacji frontowej, oraz remontu elewacji frontowej budynku (wraz z nową kolorystyką elewacji),

IV. OPIS I OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO.

4.1. Opis ogólny budynku.

Budynek zlokalizowany przy ul. Grunwaldzkiej 102 we Wrocławiu - jest obiektem mieszkalnym, wielorodzinnym, wybudowanym w pierwszej dekadzie XX-go wieku.

Jest to budynek jednoklatkowy, pięciokondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony, usytuowany w ciągłej zabudowie północnej pierzei ulicy, na obszarze o średnio-wysokiej zabudowie o charakterze mieszkalnym.

W rzucie – budynek posiada kształt zbliżony do prostokąta (z dwoma ryzalitami – usytuowanymi w elewacjach: frontowej i tylnej budynku).

W poziomie piwnic usytuowane są 2 lokale mieszkalne nr 1 i 2 (od strony ulicy), oraz komórki lokatorskie (w tylnej części piwnic).

W poziomie kondygnacji nadziemnych usytuowane są lokale mieszkalne (na parterze – nr 3 i 4; na I-szym piętrze – nr 5 i 6 ; na II-gim piętrze – nr 7, 7a i 8 ; na III-cim piętrze – nr 9, 9a, 10 i 10a ; na IV-tym piętrze/poddaszu – nr 11 i 12).

Na IV-tym piętrze/poddaszu usytuowane jest ponadto 1-no pomieszczenie strychowe (od strony podwórza).

Obiekt zrealizowany został w technologii tradycyjnej.

Układ konstrukcyjny – podłużny.

Wymiary budynku :

- długość (wzdłuż elewacji frontowej) - 19,1 m,
- szerokość (głębokość) - 19,7 – 23,0 m,
- wysokość całkowita - 23,5 m,

Konstrukcja poszczególnych elementów budynku:

- ławy fundamentowe i ściany nośne piwnic murowane z cegły pełnej,
- ściany konstrukcyjne/nośne zewnętrzne – murowane są z cegły ceramicznej, pełnej, na zaprawie wapiennej; grubości ścian zewn., podłużnych (elewacyjnych) są zmienne, i wynoszą: 80 cm (3c.) - w poziomie piwnic budynku; 64cm (2,5c.)– w poziomie parteru, 51 cm (2c.) – w poziomie I-go i II-go piętra, 38cm w poziomie III-go piętra, 25 cm w poziomie V-go piętra/poddasza,
- ściany konstrukcyjne wewnętrzne (podłużne i poprzeczne) oraz ściany szczytowe – murowane z cegły pełnej na zaprawie cem.-wapiennej; grubości ścian: 51, 38 i 25cm,
- ściany działowe o grubości 5cm, murowane są z prefabrykowanych płytek żużlobetonowych, obustronnie tynkowane,
- klatka schodowa: biegi schodów o konstrukcji stalowej z drewnianymi stopnicami, podesty i spoczniki wsparte na stropach odcinkowych,
- stropy nad piwnicami - odcinkowe (sklepienia ceglane na belkach stalowych),
- stropy wyższych kondygnacji – pierwotnie drewniane; w trakcie remontu kapitalnego budynku, zrealizowanego w latach 70-tych XX-go wieku – wymienione na stropy masywne typu WPS,
- dach o konstrukcji drewnianej, pulpitowy; nad środkową i tylną częścią budynku – wykonany jest dach płaski, ze spadkiem w kierunku podwórza, kryty papą termozgrzewalną; w pasie zwieńczającym elewację frontową – wykonana jest stroma połać dachu, kryta dachówką ceramiczną karpiówką, podwójnie, w koronkę,
- balkony- o konstrukcji stalowo-ceramicznej - występują w elewacji frontowej, oraz w elewacji podwórzowej, w poziomie od wysokiego parteru – do IIII-go piętra (7 balkonów + 1 taras - w elewacji frontowej/południowej, oraz 8 balkonów + 1 taras – w elewacji podwórzowej/północnej) ; płyty konstrukcyjne balkonów i tarasów – wykonane zostały z w postaci płyt Kleina, o grubości 10 cm - wspartych na belkach stalowych oraz na ścianie zewn. budynku),

Wyposażenie instalacyjne budynku - budynek wyposażony jest w następujące instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, domofonową i telefoniczną.

Ochrona konserwatorska - budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul. Grunwaldzkiej 102 we W-wiu ujęty jest jednostkowo w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Wrocławia.

4.2. Stosunki własnościowe.

W obiekcie ustanowiona jest Wspólnota mieszkaniowa.

W budynku znajduje się 15 samodzielnych lokali mieszkalnych, usytuowanych na 6-ciu kondygnacjach - od piwnic/sutereny do IV-go piętra.

4.3. Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego.

Dla obszaru na którym zlokalizowany jest budynek, brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4.4. Opis i ocena aktualnego stanu technicznego balkonów i tarasu, oraz elewacji frontowej budynku.

4.4.1. Balkony i tarasy w elewacji frontowej.

W elewacji frontowej budynku usytuowanych jest siedem balkonów wspornikowych. Balkony usytuowane są w dwóch pionach, przy obu ścianach szczytowych, w poziomie od wysokiego parteru - do III-go piętra.

Przynależne są do mieszkań nr : 3 i 4 (parter), 5 i 6 (Ip.), 7 i 8 (Iip.) i 10 (IIIp).

W poziomie III-go piętra – na półokrągłym ryzalicie – usytuowany jest ponadto taras, przynależny do mieszkania nr 9a.

Głównymi elementami konstrukcyjnymi, nośnymi balkonów wspornikowych są ramy stalowe - wykonane z wygiętych pod kątem prostym (w narożnikach zewnętrznych) dwuteowników normalnych NP140.

Konce belek stalowych, wspornikowych - zamocowane (osadzone) są w ścianie zewnętrznej budynku, na głębokość ok. 40cm.

W trakcie dokonanych oględzin stwierdzono, że belki stalowe, wsporcze płyt balkonów – są miejscowo odsłonięte, pozbawione pokrywających je pierwotnie tynków zewnętrznych i szpałdowań (część szpałdowań i tynków zewn. odpadła, w wyniku długotrwałego ich zawilgocenia).

Dotyczy to w szczególności 2-ch balkonów - w pionie wschodnim - przynależnych do mieszkań nr 5 i 7.

Odsłonięte powierzchnie belek stalowych nie posiadają zabezpieczenia antykorozyjnego, w postaci powłok malarskich z farb olejnych, są powierzchniowo skorodowane. Zaawansowanie procesu korozyjnego jest niewielkie. Po wykonaniu zabezpieczenia antykorozyjnego - możliwa będzie dalsza, bezpieczna eksploatacja tych elementów.

Płyty konstrukcyjne balkonów oraz tarasu na ryzalicie – wykonane zostały jako ceramiczne, typu Kleina (o grubości $h=10$ cm).

Płyty Kleina wsparte są, z jednej strony, na ścianie zewnętrznej budynku oraz – drugim końcem – na:

- stopkach dolnych dwuteowników stal. NP140 / ramach stalowych nośnych balkonów wspornik.,
- ścianie zewnętrznej, ryzalitu elewacji frontowej budynku (dot. tarasu w poziomie III-go piętra),

W trakcie dokonanych oględzin nie stwierdzono występowania istotnych uszkodzeń płyt konstrukcyjnych balkonów i płyty tarasu.

Ocenia się, że po wykonaniu prac remontowych – elementy te nadawać się będą do dalszej bezpiecznej eksploatacji.

Tynki wykonane na dolnych powierzchniach płyt balkonów, przynależnych do mieszkań nr 5, 7 i 10 – posiadają znaczne uszkodzenia w postaci ubytków, spękań i odspojień od podłoża – kwalifikują się do całkowitej wymiany na nowe. Na pozostałych balkonach – konieczne jest uzupełnienie niewielkich ubytków tynków – na dolnych powierzchniach płyt nośnych.

Balustrady balkonów – wykonane zostały jako pełne, murowane z cegły dziurawki, na zaprawie wapiennej, o wysokości 86 cm ponad poziom posadzki z płytek ceramicznych/gresowych (ze zwieńczeniem, o wysokości 18 cm – wykonanym w postaci lekkiej, stalowej, ażurowej osłony kwietników).

Grubość ścianek balustrad generalnie równa jest 12cm (1/2c.), w ścianie czołowej wykonane są po 2 płyciny, o grubości 6,5 cm (1/4c.) i o wymiarach $b \times h = 83 \times 61$ cm ; w górnej części ścianki balustrad są poszerzone (gzyms górny) – posiadają grubość 20 cm.

Stan techniczny ścianek balustrad – ocenia się jako ogólnie jako zadowalający (brak istotnych ich uszkodzeń w postaci ubytków, spękań, zarysowań).

Tynki pokrywające ścianki balustrad balkonów przynależnych do mieszkań nr 5 i 7 (pion wschodni) – posiadają znaczne uszkodzenia (ubytki, odspojenia od podłoża) – kwalifikują się do całkowitej wymiany/uzupełnienia.

Na pozostałych balkonach – stan techniczny tynków zewn. jest zadowalający, występują tu jedynie niewielkie ubytki i zarysowania tynków, wymagające naprawy/uzupełnienia.

Obróbki blacharskie zabezpieczające górne krawędzie ścianek balustrad – miejscowo są skorodowane, nieszczelne - kwalifikują się do całkowitej wymiany na nowe (na balkonie w mieszkaniu nr 10- obróbki blacharskie balustrady zostały zdemontowane – koniecznym jest ich odtworzenie).

Brak stalowych elementów zwieńczających, wykonanych z płaskowników stalowych (osłon kwietników) – na balkonach przynależnych do mieszkań nr 3, 4 i 10 (zostały zdemontowane). Koniecznym jest ich odtworzenie.

Pozostałe, zachowane, górne (stalowe, azurowe) części balustrad wymagają renowacji (wymiany części elementów znacznie skorodowanych, prostowania oraz zabezpieczenia antykorozyjnego – malowania).

Balustrada tarasu – wykonana została jako stalowa – z płaskowników stalowych 20x4mm i 15x3mm, kątowników 25x25x4mm, oraz z blachy stalowej o grub. 1mm.

Zwieńczona jest wspornikową, azurową półką na kwietniki.

Całkowita wysokość balustrady równa jest 93 cm (w tym część dolna, pełna, z wewnętrzną okładziną z blachy – o wysokości 75cm + część górna – półka na kwietniki – o wysokości 17 cm). W trakcie dokonanych oględzin stwierdzono, że balustrada tarasu znajduje się w średnim stanie technicznym – kwalifikuje się do remontu.

Koniecznym jest dokonanie wymiany części głęboko skorodowanych elementów (w tym wewn. blachy osłonowej – w całości) – na nowe, prostowanie oraz zabezpieczenie antykorozyjne balustrady.

Posadzki balkonów i tarasu – pierwotnie wykonane jako cementowe, zatarte na gładko, o grubości 5-8cm (ze spadkiem do - usytuowanych przy wewnętrznych narożach płyt balkonów i tarasu – otworów odwadniających. Na części balkonów oraz na tarasie – na posadzkach betonowych – wykonane zostały okładziny z płytek ceramicznych lub gresowych (bez warstwy hydroizolacyjnej, podposadzkowej).

W trakcie dokonanych oględzin stwierdzono występowanie miejscowych ubytków i zarysowań posadzek balkonów. Zalecana jest wymiana posadzek na nowe, połączona z wykonaniem prawidłowych izolacji przeciwwodnych, podposadzkowych.

Odwodnienie balkonów - realizowane jest za pomocą przelotowych otworów odwadniających, zlokalizowanych w wewnętrznych narożach płyt, do których przyłączone od spodu zostały rury spustowe dn 50mm, z blachy stalowej – ocynkowanej (odprowadzające wody opadowe na teren przed elewacją frontową).

Taras - odwadniany jest za pomocą wpustu balkonowego i rury spustowej, o średnicy dn50mm. Otwory odwadniające balkony - są częściowo niedrożne, niewłaściwie połączone z rurami spustowymi. Rury spustowe odwadniające balkony i taras - są skorodowane, nieszczelne. W wyniku powyższego następuje zawilgocenie płyt nośnych balkonów i tarasu, oraz elewacji frontowej budynku.

Instalacje odwodnienia balkonów i tarasu – kwalifikują się do wymiany na nowe.

Najwyżej usytuowane – w obu pionach – balkony, a także taras na ryzalicie (w poziomie III-go piętra) - nie posiadają zadaszeń.

4.4.2. Elewacja frontowa.

Ściany zewnętrzna, frontowa budynku – murowana jest z cegły pełnej, ceramicznej, na zaprawie wapiennej.

Grubość ściany frontowej budynku - jest zróżnicowana i wynosi : 80cm (3c.) - w poziomie piwnic, 64 cm (2,5c.) - w poziomie parteru; 51cm (2c.) - w poziomie II-go i III-go piętra; 38cm (1,5c.) – w poziomie IV-go piętra.

Ścianki podokienne - na wszystkich kondygnacjach - są pocienione i posiadają grubość 1,5c , tj. 38cm, lub 1c. – 25cm.

Nadproża okienne i drzwiowe w elewacjach budynku - wykonane są jako ceglane łukowe (dla otworów okiennych o szer. do 100cm) oraz z belek stalowych o przekroju dwuteowym (dla otworów o większej szerokości).

Elewacja frontowa budynku – wykonana została generalnie jako płaska, zlicowana z linią zabudowy ulicy (skrzydła boczne elewacji – o szerokościach ok. 350cm – przesunięte są nieznacznie, o 8cm – w kierunku tylnym posesji).

W części wschodniej elewacji występuje półokrągły ryzalit, o długości 497cm (i wysięgu 180cm).

W elewacji frontowej występują następujące elementy i detale architektoniczne:

- przy obu krawędziach bocznych elewacji usytuowane są dwa pionowe balkony wspornikowych, posiadających balustrady pełne, murowane (ze zwieńczeniami stalowymi, ażurowymi – osłonami kwietników),
- na ryzalicie, w poziomie III-go piętra, wykonany jest taras przynależny do mieszk. nr 9a; taras osłonięty jest ozdobną balustradą, wykonaną z elementów stalowych,
- w osi elewacji - w poziomie przyziemia i wysokiego parteru – usytuowane są ozdobne, drewniane drzwi wejściowe do budynku/klatki schodowej (z przeszklonym naświetlem górnym),
- na elewacji widoczne są liczne detale: murowane gzymsy w poziomie stropów nad piwnicami, parterem, II-gim i III-cim piętrem oraz pod oknami III-go p. (pokryte obróbkami z blachy ocynkowanej, lub dachówka ceramiczna karpiówką), tynki ciągnięte na gzymsach, pionowe pilastry – pokryte poziomo boniowanymi tynkami, elementy sztukatorskie („zęby” na dolnych powierzchni gzymsu pod oknami III-go p.),
- w poziomie przyziemia/piwnic - elewacja frontowa budynku pokryta jest tynkami wapiennymi, zatartymi na gładko; w poziomie wyższych kondygnacji – na elewacji wykonane są tynki zatarte na gładko - na części powierzchni (na pilastrach) poziomo boniowane,
- tynki zewnętrzne na elewacji pokryte zostały powłokami malarskimi z farb emulsyjnych (aktualnie powłoki malarskie są znacznie wypłukane, miejscowo zabrudzone kurzem, sadzą),
- powyżej gzymsu zwieńczającego (w poziomie stropu nad III-cim piętrem) – wykonany jest dach stromy (o pochyleniu ok 60-65°) – pokryty dachówka ceramiczna karpiówką, ułożona podwójnie, w koronkę; pokrycie dachu oraz elementy jego odwodnienia (rynny, rury spustowe) – aktualnie znajdują się w dobrym stanie technicznym (remont dachu wykonano w 2018 r.) ; w połaci dachu stromego usytuowanych jest 5 dużych lukarn, o konstrukcji drewnianej, posiadających daszki strome, dwuspadowe, kryte dachówka, karpiówką; ścianki frontowe lukarn – posiadają okładzinę z desek; ścianki boczne – z blachy cynkowanej,

W trakcie dokonanych oględzin elewacji frontowej budynku - stwierdzono że znajduje się ona w średnim a lokalnie w złym stanie technicznym, kwalifikuje się do remontu.

Ściana zewnętrzna budynku od strony ulicy - murowane z cegły pełnej - znajdują się ogólnie w zadowalającym stanie technicznym; nie stwierdzono w jej obrębie istotnych uszkodzeń (w postaci ubytków cegieł, spękań, zarysowań muru i zawilgoceń).

W poziomie przyziemia/cokołu elewacji - widoczne są niewielkie zarysowania oraz zawilgocenia tynków zewnętrznych i muru (ścian piwnic) - spowodowane przez wodę odpryskową i kapilarną (brak okładziny strefy cokołowej elewacji – zabezpieczającej przed zawilgoceniem).

Nadproża okienne i drzwiowe - znajdują się w zadowalającym stanie technicznym ; nie stwierdzono ich spękań, nadmiernych ugięć lub innych uszkodzeń nadproży.

Tynki zewnętrzne na elewacji frontowej posiadają niewielkie, miejscowe ubytki, i odspojenia - powstałe w wyniku ich zawilgocenia wodą opadową.

Ubytki tynków zewnętrznych widoczne są głównie: na ścianie ryzalitu, oraz na balustradach, i dolnych powierzchniach płyt balkonów wspornikowych.

Ocenia się, że ubytki tynków zewnętrznych aktualnie występują na ok. 5-10% powierzchni elewacji oraz powierzchni zewnętrznej balustrad balkonów.

Tynki zachowane na elewacji – lokalnie odspojone są od podłoża („odpadają” od podłoża”).

Ocenia się, że ubytki i uszkodzenia tynków – występują łącznie na ok. na ok. 20-25% powierzchni elewacji.

Koniecznym jest dokonanie rozbiórki uszkodzonych (odspojonych od podłoża, spękanych, zawilgoconych) fragmentów tynków zewnętrznych na elewacji, a następnie uzupełnienie brakujących tynków/wykonanie w ich miejsce nowych wypraw tynkarskich, z odtworzeniem ich pierwotnej faktury zewnętrznej.

Detale architektoniczne na elewacji - wykonane w postaci: tynków ciągnionych i boniowanych poziomo, elementów sztukatorskich – ogólnie zachowane są w zadowalającym stanie technicznym. Wymagają niewielkich napraw, renowacji, oraz zabezpieczenia nowymi powłokami malarskimi.

Pokrycie gzymsów elewacyjnych :

- w poziomie stropu nad piwnicami, oraz na zwieńczeniu ścian ryzality/u podstawy balustrady tarasu (z blachy stalowej ocynkowanej),

- w poziomie stropu nad parterem, oraz pod oknami III-go pietra (wykonane z dachówki ceramicznej karpiówki),

znajduje się w złym stanie technicznych (korozja blachy, duże ubytki, spękania, zabrudzenia dachówek) – kwalifikuje się do całkowitej wymiany na nowe.

Powłoki malarskie na elewacji – w wyniku długotrwałej eksploatacji - są wypłukane, a zachowane fragmenty - znacznie zabrudzone kurzem.

Powłoki malarskie na elewacjach wymagają całkowitego odnowienia, renowacji.

Obróbki blacharskie gzymsów elewacyjnych i balustrad murowanych balkonów i tarasów - wykonane z stalowej-ocynkowanej – są skorodowane, lokalnie nieszczelne.

Kwalifikują się do całkowitej wymiany na nowe.

Okapniki zewnętrzne podokienne – wykonane ze szklwionych kształtek ceramicznych (w kolorze jasnobrązowym) – posiadają miejscowe ubytki, zarysowania i zabrudzenia (kurzem, farba olejną). Koniecznym jest dokonanie oczyszczenia okapników z farby i zabrudzeń, wymiana kształtek uszkodzonych – na nowe, o analogicznym kształcie i kolorze.

Elementy odwodnienia dachu budynku – (rynny i rury spustowe) wykonane są z blachy stalowej ocynkowanej. Aktualnie znajdują się w dobrym stanie technicznym.

Lukarny dachowe – zalecanym jest odnowienie powłok malarskich – na okładzinach zewnętrznych lukarn (tj. na deskowaniu – na ściankach czołowych, oraz okładzinie z blachy ocynkowanej – na ściankach bocznych lukarn).

Stolarka okienna – w elewacji zamontowane są okna wykonane z profili PCV (większość), oraz okna drewniane (nieliczne) - w kolorze białym.

Wszystkie okna – zamontowane w elewacji – zostały wymienione na nowe, w okresie ostatnich 20-tu lat - znajdują się w zadowalającym lub dobrym stanie technicznym.

Na części okien brakuje pierwotnych podziałów /szprosów.

Zaleca się uzupełnienie szprosów naklejanych, celem ujednolicenia podziałów okien.

Drzwi zewnętrzne – drewniana, ozdobna brama wejściowa do klatki schodowej – znajduje się w średnim stanie technicznym – wymaga renowacji (w niewielkim zakresie) oraz odnowienia powłok malarskich.

4.4.3. Ocena aktualnego stanu technicznego: elewacji frontowej, oraz balkonów i tarasu w elewacji frontowej – pod kątem projektowanych do wykonania prac remontowych.

W wyniku przeprowadzonych oględzin i oceny aktualnego stanu technicznego: elewacji frontowej, oraz balkonów i tarasu usytuowanych w tej elewacji – stwierdzam, że kwalifikują się one do wykonania prac remontowych, ujętych w niniejszym projekcie.

Opracował : mgr inż. Krzysztof Lisiński

V. OPIS PROJEKTOWANYCH ROBÓT BUDOWLANO-REMONTOWYCH.

Projektuje się wykonanie następującego zakresu robót budowlanych i remontowych :

5.1. Remont balkonów i tarasu - w elewacji frontowej budynku.

W związku ze stwierdzonym, średnim stanem technicznym (zezwalającym na dalszą eksploatację) płyt konstrukcyjnych 7-ciu balkonów wspornikowych (w poziomie parteru, I-go, II-go, III-go i IV-go piętra) i tarasu (w poziomie III-go piętra) usytuowanych w elewacji frontowej – projektuje się wykonanie ich remontu w następującym zakresie:

Projektowany zakres robót :

- a/ Roboty przygotowawcze i rozbiórkowe,
- montaż rusztowań przyściennych na całej powierzchni elewacji frontowej,
 - demontaż zachowanych, górnych części balustrad balkonów – 4 szt. (tj. stalowych, ażurowych osłon kwietników – celem dokonania ich renowacji),
 - demontaż części znacznie uszkodzonych przez korozję – elementów stalowej balustrady tarasu (w tym wewn. blachy osłonowej – w całości),
 - demontaż obróbek blacharskich górnych krawędzi balustrad murowanych balkonów, oraz obróbki blacharskiej gzymsu zwieńczającego półokrągły ryzalit (u podstawy balustrady stalowej tarasu),
 - demontaż elementów odwodnienia balkonów i tarasu (tj. wpustu tarasowego i rur spustowych dn. 50 stal.-ocynk.),
 - rozbiórka okładzin posadzek – z płytek ceramicznych i gres – na balkonach i tarasie,
 - rozbiórka uszkodzonych (spękanych, odspojonych od podłoża) fragmentów tynków zewnętrznych - na zewnętrznych i wewnętrznych powierzchniach ścianek balustrad balkonów i tarasów,
 - rozbiórka uszkodzonych tynków zewnętrznych - na dolnych powierzchniach płyt balkonów,
 - usunięcie całości szpałdowań belek stalowych, nośnych płyt balkonów (wykonanych z cegły ceramicznej),

Uwaga : po wykonaniu czynności określonych powyżej należy zawiadomić projektanta, który dokona sprawdzenia stanu technicznego odkrytych elementów konstrukcji i podejmie decyzję o ewentualnych korektach w zadysonowanych rozwiązaniach projektowych .

- b/ wykonanie zabezpieczenia antykorozyjnego odkrytych, stalowych elementów wsporczych płyt balkonów (tj. belek wspornikowych i belek zewn.- podłużnych):
- odkryte powierzchnie belek stalowych nośnych płyt balkonów - oczyścić z rdzy, z użyciem narzędzi ręcznych i z napędem mechanicznym – do stopnia czystości St 3, wg. PN-EN ISO 8501-1:2008,
 - nałożyć pędzlem dwie warstwy farby do gruntowania przeciwrdzewnej miniowej 60%, a następnie farby chlorokauczukowej (czas schnięcia w temperaturze od +10 do +25°C – 24 godziny do całkowitego wyschnięcia jednej warstwy). Następnie belki stalowe od strony zewnętrznej wyszpaldować twardym styropianem, osiatkować siatką stalową, drucianą i obrzucić zaprawą cementową 1:3 (nie stosować wapna),
- c/ uzupełnienie brakujących fragmentów, a następnie „przetarcie” całości tynków cementowo-wapiennych, zatartych na gładko - na zewnętrznych i wewnętrznych powierzchniach ścianek balustrad, oraz na dolnych powierzchniach płyt balkonów,
- d/ wykonanie obróbek blacharskich górnych krawędzi ścianek balustrad balkonów – z blachy tytan.-cynkowej grub. 0,6 mm,
- e/ renowacja 4-ch zdemontowanych, oraz wykonanie 3-ch brakujących – górnych, stalowych, ażurowych części balustrad balkonów, wykonanych z płaskowników stalowych (tj. wymiana elementów stalowych, znacznie uszkodzonych przez korozję – na nowe + prostowanie + zabezpieczenie antykorozyjne/malowanie osłon kwietników – zgodnie z pkt. 5.1.b i 5.3) ; następnie - zamontowanie odnowionych elementów na zwieńczeniach ścianek balustrad balkonów,
- f/ renowacja/remont balustrady stalowej tarasu, wykonanej z płaskowników, kątowników i blachy stalowej (tj. wymiana elementów stalowych, znacznie uszkodzonych przez korozję, w tym całej wewnętrznej blachy osłonowej – na nowe + prostowanie balustrady + zabezpieczenie antykorozyjne/malowanie balustrady – zgodnie z pkt. 5.1.b i 5.3),

- g/ montaż nowych wpustów balkonowych/tarasowych w posadzkach,
W płytach balkonów i tarasu zamontować nowe wpusty deszczowe PCV (7szt. na balkonach oraz 1 szt. na tarasie) - usytuowane w wewnętrznych narożnikach balkonów/tarasu,
- h/ montaż rur spustowych oraz obróbek blacharskich,
Zamontować nowe rury spustowe Dn50 mm, z blachy stalowej ocynkowanej (2 piony) – odwadniające balkony i taras, oraz wykonać ich połączenia z wpustami balkonowymi,
- i/ wykonanie izolacji przeciwwodnych, na płytach balkonów i tarasu,
Na oczyszczonych z zabrudzeń, i wyprofilowanych (spadek 1,5% w kier. do wpustów balkonowych/tarasowego) podłożach pod posadzki/posadzkach cementowych - wykonać nowe izolacje przeciwwodne, podposadzkowe - z elastycznej mikrozaprawy uszczelniającej; izolację wykonać zgodnie z instrukcją podaną na opakowaniu handlowym; na stykach posadzki ze ścianami stosować wzmocnienia z taśmy uszczelniającej systemowej,
- j/ wykonanie posadzek balkonów i tarasu,
Posadzki wykonać z płytek gres mrozoodpornych 30x30cm, układanych na zaprawie klejowej, elastycznej, mrozoodpornej.
Cokoliki wykonać z płytek gres o wysokości 15cm, zwrócić szczególną uwagę na dokładne wykonanie spoinowania : fasety na styku cokolika z posadzką, oraz na pozostałej powierzchni wykonanej okładziny z płytek gres.
- k/ malowanie,
Na otynkowanych powierzchniach balustrad murowanych balkonów, oraz na dolnych i czołowych powierzchniach płyt balkonów - wykonać powłoki malarskie z farby silikatowej/krzemianowej (zgodnie z kolorystyka określoną w pkt. 5.3.),

5.2. Remont elewacji frontowej budynku.

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

- izolacje przeciwwilgociowe, pionowe na podziemnej części ścian piwnic – od strony ulicy,
- tynki zewnętrzne (w tym tynki ozdobne, ciągnione, boniowane),
- detale architektoniczne – elementy sztukatorskie,
- obróbki blacharskie i pokrycie gzymsów elewacyjnych – z dachówki ceramicznej,
- ceramiczne okapniki podokienne,
- powłoki malarskie,
- drewnianą bramę wejściową do budynku,
- okna w elewacji frontowej (przywrócenie pierwotnych podziałów),
- lukarny dachowe – o konstrukcji drewnianej,

Remont elewacji należy wykonać w taki sposób, aby zachowany został jej pierwotny, historyczny wygląd. Uszkodzone lub odspojone elementy ozdobne (tj. tynki ozdobne - ciągnione i boniowane, elementy sztukatorskie, pokrycie gzymsów elewacyjnych, okapniki zewn. podokienne) należy odtworzyć do stanu pierwotnego - w oparciu o niniejszy projekt oraz dokumentację archiwalną obiektu.

5.2.1. Wykonanie wtórnych izolacji przeciwwilgociowych, pionowych – na podziemnej części ściany piwnicznej, frontowej budynku.

Celem trwałego osuszenia – zawilgoconej w poziomie piwnic i przyziemia - ściany konstrukcyjnej, frontowej (południowej) budynku - projektuje się wykonanie wtórnych izolacji przeciwwilgociowych pionowych – na podziemnej części tej ściany.

Kolejność robót:

- a/ skucie zawilgoconych i odspojonych od podłoża tynków zewnętrznych - w strefie cokołowej oraz na części pow. parteru – do wysokości ok. 0,5 mb ponad poziom przyległego terenu,
 - b/ rozbiórka istniejącej opaski (wzdłuż zachodniego skrzydła elewacji), oraz nawierzchni z kostki betonowej gr. 8 cm -(wzdłuż wschodniego skrzydła budynku); zdemonstrowana kostkę betonową należy zachować – do późniejszej odbudowy nawierzchni,
 - c/ odkopanie i odsłonięcie powierzchni zewnętrznej ściany piwnic (do poziomu odsadzki ławy fundamentowej, tj. do głębokości ok. 100 cm poniżej terenu) ; ściany piwnic należy odsłaniać odcinkami o długości nie przekraczającej 5,0 m – tak aby nie naruszyć warunków posadowienia budynku; ściany wykopu należy oszalować i zabezpieczyć przed osuwaniem za pomocą rozpór,
 - d/ oczyszczenie zewn. powierzchni odsłoniętego muru, z cegły pełnej, oraz usunięcie skorodowanej zaprawy ze spoin muru na głębokość 2cm,
- Uwaga :** po wykonaniu czynności określonych w **poz. a-d/** należy zawiadomić projektanta, który dokona sprawdzenia stanu technicznego odkrytych elementów konstrukcji i podejmie decyzję o ewentualnych korektach w zadysponowanych rozwiązaniach projektowych .
- e/ osuszenie muru do wilgotności 5-8% w strefie podziemnej,
 - f/ uzupełnienie spoin i ubytków osuszonego muru - na częściach podziemnych ścian, stykających się z gruntem - z wykorzystaniem zaprawy polimerowo-cementowej,
 - g/ wykonanie izolacji pionowej na odkrytych, zewnętrznych powierzchniach ściany piwnic (stykających się z gruntem) z wykorzystaniem mikrozaprawy uszczelniającej, w dwóch przejściach roboczych; wymagane zużycie materiału : 2-3kg/m²,
 - h/ zabezpieczenie wykonanej izolacji pionowej ścian zewnętrznych piwnic (stykających się z gruntem) - za pomocą osłony z folii „kubelkowej”, zabezpieczonej od góry obróbką blacharską, lub z profilu PCV,
 - i/ zasypanie (wraz z zagęszczeniem) odkrytych odcinków ścian piwnic ; do zasypania należy stosować grunt z wykopu, zagęszczając go 30-to cm warstwami do I_s=1,00,
 - j/ odbudowa opaski i nawierzchni wzdłuż elewacji frontowej (z zastosowaniem kostki betonowej – nowej, oraz z wcześniej wykonanej rozbiórki - zgodnie z rys. nr 3,

5.2.2. Remont elewacji frontowej - roboty przygotowawcze i rozbiórkowe.

1. Demontaż rur spustowych odwadniających dach budynku (Uwaga: rury zachować do ponownego montażu – po zakończeniu remontu elewacji).
2. Demontaż całości obróbek blacharskich gzymsu elewacyjnego w poziomie stropu nad piwnicami, na zwieńczeniu ścian zewn. ryzalitu, oraz parapetów zewnętrznych okien piwnicznych.
3. Rozbiórka pokrycia gzymsów elewacyjnych (w poziomie stropu nad parterem, oraz pod oknami III-go piętra) – wykonanego z dachówki ceramicznej karpiówki.

4. Rozbiórka uszkodzonych fragmentów tynków zewnętrznych na elewacji frontowej (tj. tynków zawilgoconych, spękanych, odspojonych od podłoża). Szacuje się, że rozbiórcze podlegać będą tynki zewn. na ok. 20% powierzchni elewacji frontowej.
5. Oczyszczenie pozostałych, zachowanych w dobrym stanie fragmentów tynków zewnętrznych i detali architektonicznych – z zabrudzeń i powłok malarskich z farb emulsyjnych.

5.2.3. Remont tynków zewnętrznych, wapiennych i detali architektonicznych na elewacji.

Istniejące, niewielkie zarysowania i ubytki murowanych ścian zewnętrznych – należy naprawić, uzupełnić pojedynczymi ceglami i zaspoinować (dotyczy to w szczególności fragmentu odsłoniętej ściany ryzalitu – nad drzwiami wejściowymi do budynku, oraz gzymsów murowanych na ryzalicie).

Następnie, po starannym przygotowaniu podłoża (muru z cegły pełnej) należy odtworzyć brakujące fragmenty tynków zewnętrznych, cementowo-wapiennych, zatartych na gładko - na elewacji frontowej budynku.

Szacuje się, że odtworzeniu – podlegać będą tynki zewnętrzne na ok. 25% powierzchni elewacji i balustrad murowanych balkonów.

Na pilastrach elewacyjnych (w poziomie parteru, I-go i II-go piętra) – wykonać/uzupełnić brakujące fragmenty tynków zewn., boniowanych poziomo, a na gzymsach elewacyjnych – brakujące fragmenty tynków ciągnionych.

Drobne uszkodzenia zachowanych tynków (np. pęknięcia i małe ubytki) - należy usunąć (uzupełnić/zaspachlować).

Następnie dokonać „przetarcia” całości tynków zewnętrznych – na elewacji frontowej – z zastosowaniem cienkowarstwowej zaprawy renowacyjnej, mineralnej np. ispo Klasyk firmy STO (celem „scalenia” tynków zachowanych z nowow wykonanymi tynkami cem.-wapiennymi).

Uzupełnienia tynków zewnętrznych należy wykonać z zastosowaniem zaprawy cementowo-wapiennej (przygotowanej przez Wykonawcę robót na placu budowy lub też z gotowych mieszanek wykonanych fabrycznie).

Odtworzeniu i uzupełnieniu podlegają również brakujące (lub uszkodzone) elementy ozdobne na elewacji (tj. elementy sztukatorskie, boniowanie, oraz tynki ciągnięte na pilastrach i gzymsach elewacyjnych).

5.2.4. Montaż nowych obróbek blacharskich i rur spustowych.

W miejsce zdemontowanych i brakujących - wykonać nowe obróbki blacharskie gzymsów elewacyjnych (w poziomie stropu nad piwnicami, oraz na zwieńczeniu ścian zewn. ryzalitu), oraz parapetów zewnętrznych okien piwnicznych - z blachy tytanowo- cynkowej grub. 0,6mm. Nowe obróbki blacharskie powinny wystawać nie mniej niż 4 cm poza lico tynku, aby skutecznie zabezpieczać go przed zaciekami wody deszczowej.

Zamontować ponownie 2 rury spustowe dn 120mm, z blachy stalowej- ocynkowanej, odwadniających dach budynku (wykorzystać rury z wcześniej dokonanego demontażu).

5.2.5. Odtworzenia pokrycia gzymsów elewacyjnych – z dachówki ceramicznej, karpiówki.

Gzymsy murowane – w poziomie stropu nad parterem, oraz pod oknami III-go piętra pokryć/zabezpieczyć okładziną z nowej dachówki ceramicznej karpiówki, ułożonej podwójnie, w łuskę. Dachówki mocować do podłoża (muru) za pomocą łączników stalowych/wkrętów, oraz stosując zaprawę klejową.

5.2.6. Remont/uzupełnienie ceramicznych okapników podokiennych.

Ceramiczne, szkliwione kształtki podokienne (jasnobrązowe) – zamontowane pod oknami parteru, I-go, II-go i III-go piętra – należy oczyścić z zabrudzeń, powłok z farby olejnej i emulsyjnej. Kształtki uszkodzone (z ubytkami lub spękanymi) – należy wymienić na nowe, o analogicznym kształcie i kolorze. Uzupełnić spoinowanie kształtek.

Istniejące parapety zewnętrzne, z blachy stalowej, powlekanej – pod 3-ma oknami w poziomie III-go piętra należy zdemonstować, a następnie zamontować w ich miejsce okapniki ze szkliwionych kształtek podokiennych (jak pod oknami w poziomie niżej położonych kondygnacji).

5.2.7. Renowacja i malowanie drzwi wejściowych do budynku.

Drewniane, płycinowe, jednoskrzydłowe drzwi wejściowe do budynku (z naświetlem górnym) – należy poddać renowacji (pasowanie, regulacja zawiasów, wymiana części uszkodzonych elementów drewnianych) oraz pomalować – zgodnie z pkt. 5.3. niniejszego opisu technicznego.

5.2.8. Uporządkowanie kształtu i podziałów okien w elewacji frontowej budynku.

Należy dokonać uporządkowania kształtu i podziałów okien w elewacji frontowej – poprzez naklejenie na szybach górnych kwater 2-ch okien, w poziomie parteru i I-go piętra (bez jednolitych podziałów) dodatkowych szprosów naklejanych (do wykonania w II-gim etapie inwestycji).

5.2.9. Renowacja okładzin ścianek zewn. lukarn dachowych.

Dokonać renowacji (oczyszczenia z łuszczącej się farby, wypełnienie spękań desek okładzinowych kitem/szpachlówka do drewna) oraz pomalować okładziny ścianek zewnętrznych 5-ciu lukarn dachowych. Malowanie wykonać zgodnie z rys. nr 6.

5.3. Malowanie elewacji frontowej.

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

Następnie, zagruntowane tynki zewnętrzne i detale architektoniczne na elewacji frontowej - malować dwukrotnie farbą silikatową/krzemianową w następujących kolorach:

- tynki zewnętrzne wapienne i cementowo-wapienne, na elewacji frontowej w poziomie piwnic/przyziemia (do wysokości 2,50 m ppt.) – **malować** farbą silikatową/krzemianową w kolorze Nr **S 2005-Y20R** wg wzornika NCS,
- tynki zewnętrzne wapienne i cementowo-wapienne, na elewacji frontowej w poziomie I-go, II-go i III-go piętra – **malować** farbą silikatową/krzemianową w kolorze Nr **S 1005-Y10R** wg wz. NCS,
- **balustradę stalową tarasu (w poziomie III-go piętra, na ryzalicie) oraz górne, stalowe, ażurowe części balustrad balkonów** – malować farbą renowacyjną do elementów metalowych, w kolorze Graphitgrau Nr **7024** wg wzorn. RAL),
- **drewnianą bramę wejściową do budynku oraz drewnianą okładzinę lukarn dachowych** – malować farbą renowacyjną, przeznaczoną do zewnętrznych elementów drewnianych, w kolorze ciemnobrązowym Nr **8016** wg wzornika RAL),

Do malowania elewacji budynku należy stosować farby konserwatorskie – przeznaczone do renowacji elewacji obiektów zabytkowych.

Przed przystąpieniem do prac malarskich, związanych z malowaniem elewacji – należy wykonać próbkę kolorystyczną (pomalować elewację na powierzchni ok. 1,0 m²) i zgłosić powyższe do odbioru przez nadzór inwestorski oraz nadzór ze strony Miejskiego Konserwatora Zabytków.

VI. CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA BUDYNKU.

W wyniku przeprowadzenia ujętych w niniejszym projekcie prac remontowych, charakterystyka energetyczna budynku nie ulegnie zmianie.

VII. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ OBIEKTU.

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

Klasa odporności pożarowej budynku: „C”.

Elementy budynku powinny być nierozprzestrzeniające ognia (NRO).

Drogą pożarową jest ulica Grunwaldzka.

W niniejszym projekcie przedstawiono rozwiązania projektowe – dotyczące remontu elewacji frontowej (wraz z balkonami).

W ramach projektowanych prac remontowych nie przewiduje się zmian w zakresie ochrony przeciwpożarowej budynku.

Elementy budynku nie spełniające wymaganej odporności ogniowej - należy doprowadzić do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami w trakcie najbliższego remontu kapitalnego lub przebudowy budynku w większym zakresie.

IX. WYMOGI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ.

Budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul. Grunwaldzkiej 102 we W-wiu ujęty jest w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Wrocławia.

X. WPŁYW INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO.

Planowana inwestycja nie będzie miała istotnego wpływu na środowisko.

XII. UWAGI KOŃCOWE.

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

Projektant :
mgr inż. arch. Małgorzata Kulczak