

# 1.PROJEKT TECHNICZNY

## STRONA TYTUŁOWA

Nazwa zamierzenia budowlanego

REMONT ELEWACJI FRONTOWYCH I DOCIEPLENIE ELEWACJI TYLNYCH

Adres obiektu budowlanego

ul. Barlickiego 39

Kategoria obiektu budowlanego

XIII

Nazwa jednostki ewidencyjnej:

Wrocław

Nazwa i numer obrębu ewidencyjnego

0005; Plac Grunwaldzki

Numery działek ewidencyjnych:

94 , 97/22

Identyfikator działki:

026401\_1.0005.AR\_9.94

026401\_1.0005.AR\_9.97/22

Inwestor:

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

PRZY UL Barlickiego 39, Wrocław

imię, nazwisko: **mgr inż. arch. Paweł Miśków**

specjalność: architektoniczna

numer posiadanych uprawnień budowlanych

zakres opracowania: branża architektoniczna

podpis

33/08/DOIA

imię, nazwisko: **mgr inż. arch. Jadwiga Łoszak**

specjalność: architektoniczna

numer posiadanych uprawnień budowlanych

zakres opracowania: branża architektoniczna, sprawdzający

podpis

52/DSOKK/2011

data opracowania: 15.11.2023

## SPIS TREŚCI

### 1. PROJEKT TECHNICZNY

#### A) Część opisowa

str. 4-10

1. DANE EWIDENCYJNE:.....	3
2. INWESTOR:.....	3
3. DANE TECHNICZNE.....	3
4. FORMA I OPIS BUDYNKU.....	4
5. OCENA STANU TECHNICZNEGO.....	5
6. PROJEKTOWANY ZAKRES ROBÓT.....	6
7. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA.....	9
8. OCHRONA POŻAROWA.....	9
9. ZAKRES DOPUSZCZALNYCH ZMIAN W PROJEKCIE.....	10

#### B) Część rysunkowa

Elewacja frontowa  
Elewacja frontowa  
Elewacje tylne

rys. Nr 1,1A	str. 12,13
rys. Nr 2,2A	str. 14,15
rys. Nr 3,3A	str. 16,17

#### C) Część formalno-prawna:

Oświadczenie  
Zaświadczenia i uprawnienia

str. 18  
str. 19-22

# **PROJEKT TECHNICZNY**

## **1. DANE EWIDENCYJNE:**

### **1.1. Faza opracowania.**

Projekt techniczny remontu budynku w branży architektonicznej i konstrukcji budynku.

### **1.2. Adres budynku.**

Wrocław, ul. Barlickiego nr 39.

### **1.3. Lokalizacja budynku.**

Budynek mieszkalny zlokalizowany na działce nr **94, 97/22**, obręb Plac Grunwaldzki, A.M. 9.

### **1.4. Rodzaj zabudowy.**

Budynek narożny, w zabudowie zwartej śródmiejskiej.

### **1.5. Jednostka projektowa.**

HEKATI LTD.

### **1.6. Stan prawny władania.**

Budynek stanowi współwłasność Gminy Wrocław i pozostałych współwłaścicieli.

### **1.7. Podstawa opracowania.**

2. Zlecenie zamawiającego.

3. Materiały archiwalne pozyskane z archiwum budowlanego Muzeum Miasta Wrocławia.

4. Przegląd budynku i pomiary inwentaryzacyjne.

5. Dokumentacja fotograficzna.

6. Przepisy:

-Dz.U. nr 120 poz. 133 – W sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

-Dz.U. nr 75 poz. 690 – Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## **2. INWESTOR:**

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Barlickeigo 39, Wrocław

## **3. DANE TECHNICZNE.**

3.1 Linia zabudowy: elewacje frontowe: 21,70 m + 13,12 m,

elewacje tylne: 7,60 m + 1,80 m + 1,05 m + 2,90 m,

3.2 Wysokość budynku: elewacje frontowe: 16,20 m

elewacje tylne: 17,30 m.

3.3 Funkcja budynku: mieszkalna.

#### **4. FORMA I OPIS BUDYNKU**

Budynek przy ul. Barlickiego 39 we Wrocławiu położony w zabudowie zwartej o funkcji mieszkalnej. Budynek pięciokondygnacyjny, podpiwniczony. Konstrukcja budynku tradycyjna. Ściany z cegły na zaprawie wapiennej i cementowo-wapiennej. Stropy nad piwnicami ceramiczne Kleina łukowe i płaskie na belkach stalowych, a w części mieszkalnej i na strychu drewniane, belkowe ze ślepym pułapem. Dach mansardowy kryty papą na części płaskiej i dachówką karpiówką na częściach stromych.

Budynek zabytkowy – widnieje w wykazie zabytków budownictwa i architektury miasta Wrocławia.

Obiekt wzniesiony na początku XX wieku.

Kamienica mieszkalna V kondygnacyjna, podpiwniczona, z użytkowym poddaszem. Na poziomie II, III i IV kondygnacji elewacji znajdują się prostokątne balkony w dwóch rzędach. Obok nich oraz w narożu elewacji frontowych widnieją wykusze.

Elewacja w całości tynkowana, z dekoracją wykonaną metodami tynkarskimi i sztukatorskimi profili ciągnionych, całość malowana.

Tynki elewacyjne na poziomie II, III, IV, V kondygnacji i ścianie attyki gładzone, proste. Powierzchnie tynków przyziemia gładzone, boniowane. Boniowanie występuje również na pilastrach. Okna i drzwi rozmieszczone regularnie. Drzwi wejściowe zamknięte półkolistym naświetlem.

Stolarka okienna najstarszych egzemplarzy drewniana. Drzwi wejściowe drewniane, powierzchnia malowana.

#### **STAN ZACHOWANIA**

Elewacje zachowane w średnim stanie technicznym. Tynki w licznych miejscach spękanе, odspojone, powierzchnia nierównomiernie zabrudzona, zwłaszcza w górnych partiach wypłukana, pozbawiona części ochronnych i dekoracyjnych powłok malarskich. Na ścianach elewacji tylnych widoczne są liczne miejsca rozwarstwiania spękanego tynku tworzące puste kieszenie w części wypełnione zdegradowanym tynkiem.

Aplikacje sztukatorskie elewacji frontowych z ubytkami, istniejące w większości popękane z widocznymi szwami połączeń.

## 5. OCENA STANU TECHNICZNEGO

Budynek o konstrukcji stabilnej. Stan techniczny budynku pozwala na wykonanie remontu zalecanych elementów budynku.

W czasie przeglądu i pomiarów inwentaryzacyjnych stwierdzono:

1.) Ściany zewnętrzne. Elewacja. Tynki, detale architektoniczne.

Ściany w dostatecznym stanie technicznym. Na elewacjach frontowych uszkodzone bonie, tynki wapienne częściowo odparzone, część detali architektonicznych z profili ciągnionych uszkodzona, części detali brak. Podokienniki elewacji z blachy stalowej ocynkowanej ze śladami korozji, a ceramiczne z uszkodzeniami i ubytkami. Ceglane nadproża okienne z ubytkami spoinowania, miejscowo spękanе. Stalowe nadproża otworów o większej rozpiętości ze śladami korozji. Ponadto miejscami uszkodzona, zawilgocona cegła i ubytki cegły oraz spoinowania oraz spękania murów.

Uszkodzone i miejscowo skorodowane obróbki blacharskie elewacji – podokienniki, gzymsy i arkusze blachy pokrycia zadaszenia narożnego wykusza.

2.) Balkony. Wykusze.

Balkony elewacji frontowej ceramiczne na belkach stalowych zostały poddane remontowi. Stan techniczny zadowalający.

Belki stalowe obu wykuszy ze śladami korozji. Stan techniczny średni.

3.)Stolarka okienna i drzwiowa.

Pojedyncze okna drewniane skrzynkowe, stare nieszczelne. Znaczna większość stolarki wymieniona na okna z profili PCW z szybą zespoloną. Stan techniczny tej stolarki zadowalający.

Brama wejściowa do budynku: drewniana płycinowa na ścianie elewacji frontowej i metalowa od strony elewacji podwórzowej. Bramy wejściowe w zadowalającym stanie technicznym.

4.) Piwnice.

W piwnicy stwierdzono wilgoć, ubytki tynków ścian i stropów, ubytki spoinowania ścian i stropów. Miejscami cegła ścian powierzchniowo skorodowana.

Belki stalowe stropów Kleina nie osiatkowane ze śladami korozji.

Brak skutecznej izolacji poziomej i pionowej ścian oraz posadzek.

## **6. PROJEKTOWANY ZAKRES ROBÓT.**

### **6.1. Stolarka okienna i drzwiowa.**

Bramy wejściowe do budynku w zadowalającym stanie technicznym. Bramy, wraz z ościeżnicami, poddać renowacji. Oczyszczyć wszystkie elementy stolarki, w tym okucia, z powłok malarskich. Ubytki, małe zarysowania i spękania elementów drewnianych uzupełnić szpachlą stolarską, a następnie całość stolarki przeszlifować papierem ściernym o drobnym uziarnieniu. Kolor stolarki drzwiowej zostanie podany na podstawie wykonanych w trakcie realizacji remontu badań stratygraficznych. Stolarkę drzwiową malować kryjącą farbą rozpuszczalnikową z gruntem głęboko penetrującym, półmat.

Istniejące pojedyncze okna historyczne malować kryjącą farbą rozpuszczalnikową z gruntem głęboko penetrującym, kolor stolarki okiennej biały półmat.

### **6.2. Balkony.**

Wykusze o konstrukcji wspornikowej z belek stalowych dwuteowych.

Skuć luźny, odstający i zawilgocony tynk w całości z płyt stropów obu wykuszy. Płyty wykuszy poddać remontowi. Skuć pozostałości szpałdowania z belek stalowych płyt, oczyścić je z rdzy i pozostałości tynku do czystego metalu. Belki pomalować dwukrotnie farbą miniową i osiatkować siatką stalową Rabetza. Uszkodzone (pęknięte i mocno zawilgocone – zlasowane) cegły stropów wykusza wymienić na nowe. W miejscach zawilgoceń i ubytków spoinowania ceramicznych płyt Kleina, uzupełnić spoinowanie zaprawą cementową marki 5MPa, wciskając ją mocno w szczelinę spoiny.

Wykonać nowe tynki stropów płyt z zaprawy cementowo-wapiennej kat. III.

### **6.3. Elewacje.**

Przed przystąpieniem do robót głównych usunąć istniejące rury spustowe. Zdemonstrować szyldy, reklamy, lampy, kwietniki okienne, stare haki stalowe, anteny i tabliczkę z numerem budynku.

#### **Elewacje frontowe.**

**W ramach remontu elewacji wykonać następujące prace:**

- zmyć całą powierzchnię elewacji i usunąć wtórne warstwy farb,
- uzupełnić punktowe ubytki cegły murów i gzymsu okapowego elewacji, przemurowując miejsce ubytku cegłą pełną na zaprawie wapiennej,

- ubytki spoin murów głębokości powyżej 1 cm spoinować zaprawą wapienną – mur spoinować wszędzie w miejscach ubytków spoin - oczyścić spoiny z luźnej i obruszonej zaprawy, przemyć spoiny mleczkiem wapiennym i spoinować zaprawą wapienną, mocno ją wciskając.
- nadproża ceglane z ubytkami spoinowania i spękaniami naprawić w sposób następujący - rozkuć szczelinę pęknięcia i oczyścić ją z luźnych elementów zaprawy i cegły, uzupełnić miejsce pęknięcia zaprawą cementową marki 10 MPa, mocno ją wciskając, przed spoinowaniem cegłę zwilżyć wodą i przemyć mleczkiem cementowym, prace te prowadzić po podstemplowaniu nadproży otworów, po uzupełnieniu szczeliny wykonać spoinowanie zaprawą wapienną,
- ze stalowych belek nadproży (otwory okienne i drzwiowe o większej szerokości) skuć resztki tynków i szpałdowanie, oczyścić je z rdzy i pozostałości tynku. Belki pomalować dwukrotnie farbą miniową, osiatkować, obmurować końcówki belek i wyszpałdować półki belek,
- uszkodzone tynki ścian elewacji zbić i wykonać nowe uzupełniające tynki wapienne o fakturze tynków istniejących, z zachowaniem pierwotnego, istniejącego boniowania przyziemia i pilastrów, usuwanie i wymianę tynków ograniczyć do niezbędnego minimum, zwłaszcza przy istniejących detalach,
- uzupełnić brakujące detale z profili ciągnionych oraz porowatą zaprawą wapienno-piaskową modyfikowaną dodatkiem kazeiny technicznej, zgodnie z załączonym rysunkiem elewacji,
- oczyścić detale architektoniczne z wtórnych powłok malarskich i zabrudzeń,
- wykonać nowe obróbki blacharskie, w tym podokienniki otworów okiennych elewacji frontowej, z blachy tytan - cynk,
- zagruntowane gruntem silikatowym ściany elewacji malować elewacyjnymi farbami silikatowymi lub krzemianowymi.

#### KOLORY ELEWACJI

**KOLORYSTYKĘ ŚCIAN, DETALU, DRZWI Z NAŚWIETLEM ORAZ BALKONÓW, A TAKŻE RODZAJ I GRANULACJĘ TYNKU, USTALIĆ W OPARCIU O WYKONANE W TRAKCIE REALIZACJI ROBÓT BUDOWLANYCH BADANIA STRATYGRAFICZNE. O WYNIKACH BADAŃ POWIADOMIĆ ORGAN KONSERWATORSKI, CELEM OSTATECZNEGO ZATWIERDZENIA KOLORYSTYKI I FAKTURY TYNKÓW.**

### **Elewacja tylna.**

Przed przystąpieniem do robót głównych usunąć istniejące podokienniki i obróbki blacharskie.

**W ramach remontu ściany elewacji przed jej dociepleniem wykonać następujące prace:**

- uzupełnić punktowe ubytki cegły murów i gzymsu okapowego elewacji, przemurowując miejsce ubytku cegłą pełną na zaprawie cementowo – wapiennej,
- ubytki spoin murów głębokości powyżej 1 cm spoinować zaprawą wapienną – mur spoinować wszędzie w miejscach ubytków spoin - oczyścić spoiny z luźnej i obruszonej zaprawy, przemyć spoiny mleczkiem cementowym i spoinować zaprawą wapienną, mocno ją wciskając.
- nadproża ceglane z ubytkami spoinowania i spękaniami cegły naprawić w sposób następujący - ubytki części cegły wymienić na nowe cegły pełne, rozkuć szczelinę pęknięcia i oczyścić ją z luźnych elementów zaprawy i cegły, uzupełnić miejsce pęknięcia zaprawą cementową marki 10 MPa, mocno ją wciskając, przed spoinowaniem cegłę zwilżyć wodą i przemyć mleczkiem cementowym, prace te prowadzić po podstemplowaniu nadproży otworów, po uzupełnieniu szczeliny wykonać spoinowanie zaprawą wapienną,
- ze stalowych belek nadproży (otwory okienne i drzwiowe o większej szerokości) skuć resztki tynków i szpałdowanie, oczyścić je z rdzy i pozostałości tynku, belki pomalować dwukrotnie farbą miniową, osiatkować, obmurować końcówki belek i wyszpałdować półki belek.
- rozebrać podokienniki ceramiczne.

Ponadto w ramach remontu i docieplenia elewacji przewidziano skucie uszkodzonych tynków oraz wykonanie nowych uzupełniających tynków cem.-wap. kat II pod system ocieplania **tynkiem hybrydowym silikatowo – silikonowym cienkowarstwowym**, na siatce, o fakturze baranka (o uziarnieniu 1,5 mm), **barwionym w masie**, firmy Ceresit.

W projekcie zastosowano płyty **styropianowe Alfa Passive Fasada grubości 8 cm na elewacjach tylnych** mocowane do ścian zewnętrznych elewacji. **Pasy szerokości 1 m od granicy działek sąsiednich budynków docieplić wełną mineralną gr. 8 cm ze względów ochrony p.poż.**

**Docieplenie elewacji tylnych dotyczy ścian od poziomemu cokołu.**



Po zakończeniu prac dociepleniowych zamontować nowe obróbki blacharskie parapetów okiennych z blachy tytan-cynk, gr. min. 0,6 mm oraz rynny i rury spustowe z odzysku.

#### **6.4. Osuszanie piwnic.**

Zastosować bezinwazyjne osuszanie budynku metodą elektroosmozy bezprzewodowej Elektro Aqua. Prace zlecić firmie posiadającej patent, certyfikat i atesty, która w zakresie swoich prac dokona cyklicznej kontroli stopnia zawilgocenia ścian piwnic budynku, dobierze, rozmieści i zainstaluje urządzenia, będzie prowadziła kontrolę przebiegu procesu osuszania oraz da gwarancję na suchy stan murów na okres 20 lat.

### **7. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA**

**Obszar oddziaływania nie ogranicza się do terenu prowadzenia robót budowlanych tj. działki nr 94 i wykracza poza granice działki na której zlokalizowany jest obiekt tj na działkę nr 97/22 Obręb Plac Grunwaldzki**

### **8. OCHRONA POŻAROWA.**

Budynek zaliczony do budynków niskich do kategorii ZL IV zagrożenia pożarowego o klasie odporności ogniowej „C”.

Na podstawie §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17.09.2021r w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu , projektu architektoniczno-budowlanego , projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. z 2021r poz 1722):

**Projektowany remont elewacji nie zmieni kategorii i klasy odporności pożarowej budynku i nie wymaga uzgodnienia z rzeczoznawcą w zakresie ochrony p.poż.**

## **9. ZAKRES DOPUSZCZALNYCH ZMIAN W PROJEKCIE**

**Dopuszcza się nieistotne odstępstwa od zatwierdzonego projektu o ile nie dotyczą art. 36 ust. 5 pkt. 1 – 7 ustawy Prawo Budowlane oraz nie wymagają uzyskania dodatkowych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów wymaganych przepisami szczegółowymi.**