

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

I. OPIS TECHNICZNY

1. DANE OGÓLNE.
 - 1.1 PRZEDMIOT OPRACOWANIA.
 - 1.2 ADRES OPRACOWANIA:
 - 1.3 STAN WŁASNOŚCI:
 - 1.4 INWESTOR.
 - 1.5 ZAMAWIAJĄCY.
 - 1.6 PODSTAWA OPRACOWANIA.
2. OPIS OGÓLNY STANU ISTNIEJĄCEGO.
 - 2.1 LOKALIZACJA.
 - 2.2 BUDYNEK.
 - 2.3 DOKUMENTACJA ARCHIWALNA.
 - 2.4 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA STANU OBECNEGO.
 - 2.5 OCENA STANU TECHNICZNEGO ELEWACJI.
3. OPIS ROZWIĄZAŃ ARCHITEKTONICZNYCH. ZAŁOŻENIA.
 - 3.1 ZAKRES PLANOWANYCH PRAC REMONTU ELEWACJI.
4. OPIS ROZWIĄZAŃ KONSTRUKCYJNO - MATERIAŁOWYCH.
 - 4.1 IZOLACJA ZEWNĘTRZNYCH ŚCIAN PRZYZIEMIA BUDYNKU
 - 4.2 RENOWACJA ŚCIAN ELEWACJI FRONTOWEJ.
 - 4.3 REMONT LOGGII I BALKONÓW
 - 4.4 WYMIANA OBRÓBEK BLACHARSKICH I RUR SPUSTOWYCH BALKONOWYCH.
 - 4.5 STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA, PARAPETY I PODOKIENNIKI.
 - 4.6 POSADZKA PRZED BRAMĄ.
 - 4.7 ELEMENTY WYPOSAŻENIA ORAZ INNE PRACE.
5. ROZWIĄZANIA KOLORYSTYCZNE.
6. SPOSÓB ZAPEWNIENIA DOSTĘPNOŚCI OSOBOM NIEPEŁNOSPRAWNYM.
7. WPŁYW INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO NATURALNE.
8. OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA BUDYNKU.
9. WYMAGANIA HIGIENICZNO – SANITARNE BUDYNKU.
10. UWAGI KOŃCOWE.

SPIS RYSUNKÓW

F.34.01. PLAN SYTUACYJNY	- SKALA 1:500
F.34.02. INWENTARYZACJA ELEWACJI FRONTOWEJ	- SKALA 1:100
F.34.03. INWENTARYZACJA ELEWACJI FRONTOWEJ - BOKI WYKUSZY	- SKALA 1:100
F.34.04. INWENTARYZACJA BALKONÓW	- SKALA 1:100
F.34.05. ELEWACJA FRONTOWA	- SKALA 1:100
F.34.06 ELEWACJA FRONTOWA - BOKI WYKUSZY	- SKALA 1:100
F.34.07 ZESTAWIENIE OKIEN PIWNICZNYCH	
F.34.08 DETAL PRZYZIEMIA	- SKALA 1:20
F.34.09 DETAL USZCZELNIENIA STYKU BALKONU, LOGGII I ŚCIANY	- SKALA 1:10
F.34.10 DETAL USZCZELNIENIA WPUSTU BALKONU, LOGGII	- SKALA 1:20
F.34.11 DETAL USZCZELNIENIA PRZEPUSTU RURY SPUSTOWEJ	- SKALA 1:20
F.34.12 ZESTAWIENIE BALUSTRAD METALOWYCH	
F.34.13 IZOLACJA POZIOMA – ZAKRES WYKONANIA	- SKALA 1:100

I. OPIS TECHNICZNY

1. DANE OGÓLNE.

1.1 Przedmiot opracowania.

- Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany – wykonawczy remontu elewacji frontowej budynku, wraz z remontem balkonów i loggii, zlokalizowanego przy ul. Bolesława Śmiałego 34 w Szczecinie.

1.2 Adres opracowania:

- ul. Bolesława Śmiałego 34, Szczecin, dz. nr ew. 112/2, 9/21, 36 obręb 2157.

1.3 Stan własności:

- Działka nr 112/2 - STBS - Wspólnota mieszkaniowa przy ul. Bolesława Śmiałego 34 fr. w Szczecinie.
- Działka nr 9/21- STBS.
- Działka nr 36 - WOMP.

1.4 Inwestor:

- Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Bolesława Śmiałego 34 fr., w Szczecinie.

1.5 Zamawiający:

- Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Bolesława Śmiałego 34 fr., w Szczecinie reprezentowana przez Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

1.6 Podstawa opracowania.

- Umowa nr 115/W/2022
- Mapa sytuacyjno – wysokościowa w skali 1:500.
- Zalecenia konserwatorskie z dnia 28.07.2022r.
- Obowiązujące normy i przepisy prawa budowlanego.
- Wizję lokalną, inwentaryzację elewacji przeprowadzoną w czerwcu 2022 r.
- Opinia ornitologiczna chiropterologiczna z dnia 30.07.2022r..
- Decyzja RDOŚ.
- Prace remontowe należy wykonać w oparciu o ekspertyzę konstrukcyjną z września 2022r wykonaną przez Marka Ferta.

2. OPIS OGÓLNY STANU ISTNIEJĄCEGO.

2.1 Lokalizacja.

Budynek przy ul. ul. Bolesława Śmiałego 34 położony jest w ścisłym centrum Szczecina, w zabudowie śródmiejskiej.

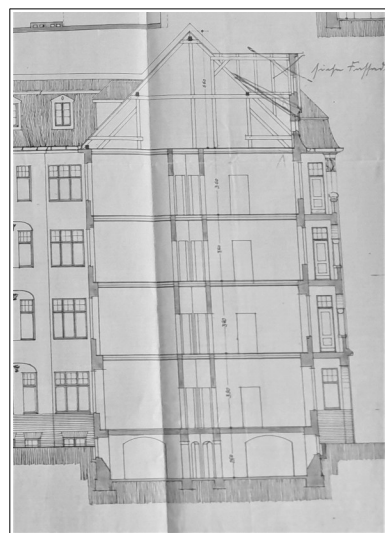
2.2.1 Budynek mieszkalny wielorodzinny.

Kamienica jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków oraz znajduje się na terenie urbanistycznym Śródmieścia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

- Budynek, zbudowany został na przełomie XIX/XX w.
- Projekt budynku powstał 1903, zmieniony w 1911r..
- Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej – ściany z cegły ceramicznej pełnej, stropy piwnicy ceramiczne, pozostałe stropy drewniane, więźba dachu drewniana, dach dwuspadowy.
- Jest to kamienica podpiwniczona, czterokondygnacyjna z poddaszem z poddaszem częściowo użytkowym.
- Do kamienicy prowadzi brama przejazdowa znajdująca się w środkowej osi budynku.
- W poziomie parteru znajdują się balkony. Na wyższych kondygnacjach znajdują się loggie.
- Loggie posiadają historyczne metalowe płotki.
- Loggia ostatniej kondygnacji jest zadaszona. Zadaszenie w konstrukcji stalowej z płytą z poliwęglanu.
- Elewacja frontowa kamienicy zachowała kompozycję i skromny wystrój architektoniczny.
- Na parterze znajduje się cokół z płytki klinkierowej.
- Na balkonach i wykuszach znajdują się dekoracyjne płyciny.
- Elewacja tylna kamienicy bez detalu.
- Okap drewniany.

- Wokół okien widoczne ślady po opaskach okiennych.
- Elewacja tylna posiada cokół, sięgający okien parteru, z płytki klinkierowej.
- Elewacja tylna posiada wykusz – loggię, zwieńczoną zadaszeniem. Zadaszenie z blachy na łąkach drewnianych.
- Okna loggii z pcv kolor biały. Okna loggii III i IV kondygnacji metalowe.
- Elewacja podzielona jest rytmem prostokątnych otworów okiennych, w układzie wertykalnym.
- Stolarka okienna w większości o krzyżowym podziale pola okiennego, powtarzającym podział oryginalny.
- Okna klatek schodowych nowe pcv.
- Bramy wejściowe do budynku drewniane.
- Budynek posiada okna w poziomie poddasza i piwnic.
- Elewacja boczna budynku jest połączona z budynkiem oficyny.
- Elewacja boczna posiada okna o krzyżowym podziale, w części drewniane w części pcv.
- Ściana boczna posiada ogniomur połączony z kominem. Zwieńczony opierzeniem z blachy.
- Cokołu na elewacji bocznej brak.

2.2.2 DOKUMENTACJA ARCHIWALNA



2.2.3 OCENA STANU TECHNICZNEGO ELEWACJI FRONTOWEJ BUDYNKU.

- Cokół klinkierowy w poziomie parteru zniszczony, brudny z ubytkami, wykonany z różnych materiałów. Cokół do skucia i położenia nowego.
- Tynki, kruche, w 50% ich brak. Tynki do skucia i położenia nowych.
- Detal na elewacji frontowej w większości zachowany w dobrym stanie.
- Sztukateria, płyciny wymaga oczyszczenia, uzupełnienia niewielkich ubytków oraz pomalowania. Brakujące części do odtworzenia.
- Balkony parteru są w złym stanie technicznym. Płyta balkonowa do demontażu, balustrada z cegły do demontażu i odtworzenia. Remont balkonu wg. projektu konstrukcji.
- Loggie balustrady loggii z dużymi ubytkami tynków od strony zewnętrznej.
- Loggie od strony wewnętrznej w dobrym stanie technicznym.
- Płatki balkonowe na balustradach balkonowych do renowacji.
- Zadaszenie loggii ostatniej kondygnacji w dobrym stanie. Do zachowania.
- Posadzki balkonów w większości z nowych płytek.
- Balkony stan techniczny konstrukcji loggii jest dobry.

- Wszystkie opierzenia blacharskie elewacji powyginane, skorodowane wymagają wymiany na nowe.
- Dach budynku był remontowany. Rynna była wymieniona na nową.
- Rury spustowe do wymiany. Miejsca przejścia rynien przez stropy balkonów do uszczelnienia.
- Drzwi bramy nowe, są w stanie dobrym, do oczyszczenia i pomalowania oraz wyregulowania.
- Okna piwniczne w lewej części nowe pcv, kolor biały. Okna piwniczne w prawej części złym stanie technicznym do wymiany na nowe.
- Szafka techniczna do wymiany na nową.
- Szafka techniczna do oczyszczenia.
- Szafka gazowa do zachowania.
- Ogólna ocena stanu technicznego elewacji – stan dobry.

2.2.4 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



3. OPIS ROZWIĄZAŃ ARCHITEKTONICZNYCH. ZAŁOŻENIA.

Projekt zakłada remont techniczny elewacji, przywrócenie właściwego stanu technicznego i estetycznego oraz historycznego wyglądu z zachowaniem istniejących elementów historycznej kompozycji i wystroju architektonicznego.

Działania remontowe mają na celu:

- wykluczenie czynników powodujących degradację elementów budynku, głównie wilgoci i jej następstw – izolacje ścian piwnic.
- wykluczenie czynników techniczno – konstrukcyjnych zagrażających użytkowaniu obiektu,
- zastosowanie materiałów i technologii renowacyjnych jak dla obiektów historycznych, takich jak tynki renowacyjne stosowane na zasolone podłoża, tynki renowacyjne do spajania elewacji, itp.
- przywrócenie historycznego charakteru elewacji poprzez stosowanie odpowiednich wypraw sztukatorskich, szpachlowych i malarskich.

3.1. ZAKRES SZCZEGÓŁOWY REMONTU ELEWACJI FRONTOWEJ BUDYNKU.

Prace remontowe należy wykonać w oparciu o Zalecenia konserwatorskie z dnia 28.07.2022r.

Prace remontowe należy wykonać w oparciu o ekspertyzę konstrukcyjną z września 2022r wykonana przez Marka Ferta.

- Remont ścian zewnętrznych parteru - w tym renowacja cegły, tynków, detalu, gzymsów, sztukaterii, etc.
- Demontaż zbędnych przewodów, instalacji, tabliczek, anten satelitarnych, kasety domofonowej, czujek ruchu, innych elementów wtórnych i reklam.
- Cokół do skucia.
- Nowo projektowany cokół klinkierowy, mrozoodporny, zbliżony do istniejącego.
- Malowanie cokołu powłoką antygraffiti.
- Skucie pozostałych tynków, przyjęto 50%.
- Detal do zachowania.
- Naprawa nadproża nad bramą.
- Detal do zachowania.
- Demontaż dachówki na gzymsie.
- Położenie nowych tynków.
- Odtworzenie tynków na balkonach.
- Montaż nowej dachówki na gzymsie analogicznie do istniejącej.
- Impregnacja deskowania okapu.
- Malowanie elewacji farbą dyspersyjną silikonową paroprzepuszczalną.
- Remont balkonów i loggii zgodnie z wytycznymi z ekspertyzy konstrukcyjnej.
- Remont posadzek loggii.
- Wykonanie nowych posadzek balkonów wraz z montażem wpustów deszczowych.
- Wykonanie posadzki balkonów z gresów mrozoodpornych.
- Renowacja i malowanie balustrad balkonów.
- Zadaszenie balkonów do zachowania.
- Renowacja metalowych płotków balkonowych.
- Montaż dodatkowej balustrady lub podwyższenie istniejącego płotka metalowego do wys. 110 cm od poziomu posadzki.
- Zaprojektowanie nowych płotków na balkonach parteru.
- Brama wejściowa budynku do remontu, regulacji i oczyszczenia i pomalowania.
- Wymiana okien piwnicznych na pcv.
- Montaż kart w ościeżu okien piwnicznych.
- Izolacja przeciwwilgociowa pionowa i pozioma ścian piwnic.
- Wymiana lub oczyszczenie skrzynek technicznych w obrębie bramy wejściowej.
- Parapety parteru nowo projektowane ceramiczne.
- Wymiana wszystkich obróbek blacharskich, parapetów, gzymsów, na tytanowo-cynkowe gr. 07 mm.
- Wymiana wszystkich rur spustowych na tytanowo-cynkowe gr. 07 mm.
- Montaż stop-ptaków.
- Odtworzenie opaski przy budynku z kostki kamiennej na szerokość 40 cm.
- Tablica SIM i kamera do zamontowania.
- Wymiana oświetlenia typu LED min. IP 65 z wbudowanym czujnikiem zmierzchową wraz z niezbędną instalacją i pomiarami.
- Domofon do ponownego zamontowania.
- Montaż budek dla ptaków i nietoperzy zgodnie z Opinią ornitologiczno chiropterologiczną.

3.2. Warunki wynikające z Decyzji RDOŚ w Szczecinie.

Wg. Wytycznych opinii ornitologicznej z dnia 30.07.2022 wykonanej przez Panią Annę Malechę. Elewacja nie jest siedliskiem chronionych gatunków ptaków i nietoperzy.

4. OPIS ROZWIĄZAŃ KONSTRUKCYJNO - MATERIAŁOWYCH.

- Uwaga: dopuszcza się zastosowanie materiałów, urządzeń oraz technologii innych niż te, które podano w niniejszym projekcie pod warunkiem, że będą one spełniały

parametry techniczne, jakościowe i estetyczne przyjęte w niniejszym projekcie. Kierownik budowy zobowiązany jest do zapewnienia odpowiednich parametrów technicznych i jakościowych przez produkty i technologie zamienne.

- W razie rozbieżności Projektant poda rozwiązania zamienne w ramach nadzoru autorskiego.
- W sytuacjach wątpliwych należy wykonać dodatkowe opracowania projektowe z zastosowaniem produktów i technologii zamiennych.
- Każdą zmianę należy konsultować z Projektantem.
- **Przy określaniu, zakresu i rodzaju prac, sposobu ich wykonania oraz określaniu wartości inwestycji, informacje zawarte w projekcie budowlano - wykonawczym w części opisowej i rysunkowej oraz przedmiarach i kosztorysach należy rozpatrywać łącznie.**
- W trakcie oględzin i wizji lokalnej budynku, we wrześniu 2022, Projektant Konstruktor dokonał sprawdzenia elementów budowlanych, jednak oględziny nie dają pełnego obrazu stanu technicznego elementów budynku, szczególnie w elementach ukrytych, których analiza była niemożliwa. W przypadku stwierdzenia, na etapie realizacji, rozbieżności pomiędzy stanem projektowym, a stanem faktycznym, należy powiadomić Projektanta celem ustalenia rozwiązań zamiennych.

4.1 Izolacja zewnętrznych ścian przyziemia budynku - od poziomu łąw fundamentowych do poziomu terenu oraz górnej krawędzi cokołu.

- demontaż nawierzchni, odkrycie ścian od zewnątrz do poziomu łąw fundamentowych,
 - skucie starego tynku w całości i oczyszczenie muru, usunięcie wszelkich elementów stalowych, z tworzyw sztucznych, gipsu, itp.
 - skucie cokołu z płytek klinkierowych, 100%,
 - oczyszczenie spoin do głębokości min. 2,0 cm,
 - w przypadku występowania grzybów, zastosować powierzchniowo preparat grzybobójczy, np. Baumiť Sanierloesung.
 - na całej powierzchni opisywanego muru zastosować preparat do chemicznego wiązania soli, np. preparatem Baumiť Antisulfat.
 - wykonanie przepony poziomej :
 - na całej długości ściany zewnętrznej oraz na ścianach wewnętrznych piwnic, na odcinku 1,5 m od ściany zewnętrznej wykonać wtórną izolację poziomą za pomocą niskociśnieniowej iniekcji, np. w technologii Deitermann
 - dane wyjściowe:
 - ściana zewnętrzna - gr. ok. 77,0 cm, 57,00 cm, zasolenie ok. 0,5%, zawilgocenie do 15%,
 - ściany wewnętrzne – gr. ok. 40,0 cm, zasolenie ok. 0,5%, zawilgocenie do 15%,
 - w zależności od powyższych danych należy, zgodnie z technologią, nawiercać otwory o odpowiedniej średnicy, w odpowiednim rozstawie i układzie, pod odpowiednim kątem oraz na odpowiednią głębokość, otwory bardzo dokładnie oczyścić poprzez nadmuch ciśnieniowy oraz/lub wyplukiwanie,
 - zastosować preparat iniekcyjny,
- Uwaga: powyższy opis określa zakres stosowania technologii i zalecany sposób prowadzenia robót, ale nie może zastąpić zawodowego przygotowania wykonawcy. Oprócz podanych zaleceń prace należy wykonywać zgodnie ze sztuką budowlaną.*
- przestrzegać reżimów technologicznych, dotyczących wstępnego nawilżania otworów, sposobu przygotowania i wprowadzania preparatu, ilości preparatu, ilości i częstotliwości aplikacji,
 - otwory należy wykonać tak, aby dolna część otworu znajdowała się ok. 15,0 cm powyżej poziomu posadzki piwnicy,
 - otwory na ścianach wewnętrznych wykonać w układzie pionowym, na wysokość istniejącej izolacji pionowej ścian piwnic, bezpośrednio przy styku ze ścianą zewnętrzną
 - w przypadku zastosowania metody innej niż wymieniona, zaleca się, aby wybrana

- technologia iniekcji posiadała certyfikat WTA,
- ściany osuszyć mechanicznie np. za pomocą nagrzewnic. Czas osuszania zależy od użytego sprzętu oraz pory roku.
- zabezpieczyć obiekt przed napływem wód opadowych, zapewnić przewietrzanie piwnic przez okres min trzech miesięcy letnich przed wykonaniem izolacji poziomych ścian.
- cegły o ubytkach większych niż 30% należy wymienić – przyjęto wymianę cegieł na powierzchni 3% opisywanego zakresu elewacji.
- od poziomu ław fundamentowych do poziomu terenu, opaski z kostki granitowej, wykonać uszczelnienie, np: w technologii Schomburg lub Deitermann:
 - w celu wyrównania powierzchni muru nanieść na całość warstwę wyrównawczą z zaprawy cementowej z dodatkiem preparatu zwiększającego przyczepność oraz wytrzymałość zaprawy, zmniejszającej jej nasiąkliwość oraz zwiększającej jej wytrzymałość na działanie substancji chemicznych i biologicznych (np. Asoplast MZ); zaprawę zatrzeć na ostro;
 - na przygotowane podłoże nanosić elastyczną, cienkowarstwową zaprawę uszczelniającą, zaprawa musi być przeznaczona do zastosowań w renowacji budowli, ponadto musi być bezszwowa oraz bezspoinowa, posiadać właściwości mostkowania zarysowań oraz właściwości dyfuzyjne, mrozoodporne, a także przyczepność do wilgotnych podłoży, min. odporność na napór wody 0,5 Mpa - np: Superflex D1 lub Aquafin 2K.

Uwaga: wszystkie opisane cechy powinny znaleźć potwierdzenie w Deklaracji właściwości użytkowych, Aprobacie technicznej produktu lub Deklarację zgodności z odpowiednimi Normami. Przestrzegać reżimów technologicznych podanych przez producenta.
- poniżej cokołu z płytek ułożyć i zamocować (np. taśmą do podtrzymania) folię kubelkową bezpośrednio na powłokę uszczelniającą.
- ułożyć cokół z płytek klinkierowych, mrozoodpornych, na zaprawie klejowej mrozoodpornej. Płytki cokołowe ułożyć również we wnękach okien piwnicznych na bokach, górze i dole.
- wykonać fugowanie preparatem Baunit FugenMörtel FM 97.
- przemaalować cokół powłoką antygraffiti.
- obsypać piaskiem grubym, o frakcji 3-4 mm, bez domieszek frakcji drobnych i pylastych, piasek musi być wolny od zanieczyszczeń, w szczególności takich, które mogłyby uszkodzić warstwę izolacyjną.
- wykonać opaskę z płyt chodnikowych szer. 40,0 cm

Uwaga: w celu osuszenia ścian piwnic Użytkownik budynku powinien zapewnić prawidłową wentylację pomieszczeń piwnic. Właściwe przewietrzanie piwnic ma szczególne znaczenie przez okres 2 lat po wykonaniu nowej izolacji pionowej.

Uwaga: podana technologia jest jedynie przykładowa, można zastosować inną równoważną. Rozwiązanie należy uzgodnić z Projektantem.

Należy przestrzegać reżimów technologicznych wykonania prac.

4.2 Renowacja ścian elewacji frontowej - powyżej górnej krawędzi cokołu.

4.2.1 Przygotowanie elewacji.

- Zdemontować zbędne przewody, instalacji, tabliczki, anteny satelitarne, kasety domofonowej, czujek ruchu, inne elementy wtórne i reklamy.
- umyć 100% powierzchni ścian.
- skuć wszystkie tynki na ścianach elewacji frontowej, z wyjątkiem sztukaterii.
- skuć 50% tynków na ścianach i sufitach balkonów i loggii.
- sprawdzić stan techniczny sztukaterii, skuć obsypujące się i skorodowane, następnie zmyć strumieniem gorącej pary z dodatkiem detergentów biodegradowalnych tak, aby naruszyć strukturę istniejących farb i ich nawarstwień, odsłonić to miejsca słabe i zwiertzałe i pozwoli na ocenę stanu sztukaterii,
- skuć wszystkie okładziny wtórne, takie jak płytki, tynki, itp.,

- usunąć wszelkie elementy drewniane, stalowe i in. (uchwyty i kołki),
- w przypadku występowania zielonych nalotów i grzybów, zastosować powierzchniowo preparat grzybobójczy, np. Baumit Sanierloesung, szczególnie dotyczy to miejsc przy uszkodzonych opierzeniach, rynnach i rurach spustowych, przy balkonach (płyty balkonowe) – przyjęto 20% opisywanego zakresu elewacji.
- cegły o ubytkach większych niż 30% należy wymienić – przyjęto wymianę cegieł na powierzchni 10% opisywanego zakresu elewacji.
- istniejące rysy oraz pęknięcia poziome murów zewnętrznych, po oczyszczeniu wypełnić metodą iniekcji ciśnieniowej z zastosowaniem iniektu cementowego dla szczeliny o rozwarości powyżej 0,5 mm, dla wartości mniejszych zastosować wypełnienie iniekcją z zastosowaniem żywicy epoksydowej.
- gruz i resztki tynku niezwłocznie usunąć z terenu prac (zwłaszcza gdy są ślady soli lub grzybów).

4.2.2 Renowacja ścian parteru.

Uwaga: renowacja ścian parteru dotyczy zakresu od poziomu górnej krawędzi cokołu do poziomu gzymsu na wysokości stropu pomiędzy parterem, a I piętrzem.

Oprócz prac wyszczególnionych w pkt. 4.2.1 należy wykonać:

- oczyścić spoiny w cegle do głębokości min. 2,0 cm,
- nanieść preparat do chemicznego wiązania soli, np. preparat Baumit Antisulfat, na całą powierzchnię ścian parteru,
- wykonać tynk renowacyjny np. zgodnie z technologią Baumit WTA:
 - narzucić podkład renowacyjny SV 61 jako warstwę zwiększającą przyczepność, nie więcej jednak niż na 50% powierzchni muru (ażurowo)
 - narzucić tynk renowacyjny drobnoziarnisty SP 64 P Selfpor w dwóch warstwach min. 10 mm każda.

Zastosować profile okapnikowe w nadprożach okiennych.

4.2.3 Renowacja ścian powyżej parteru.

Oprócz prac wyszczególnionych w pkt. 4.2.1 należy wykonać:

- miejsca zasolone (szczególnie dotyczy to miejsc przy uszkodzonych opierzeniach, rynnach i rurach spustowych, przy balkonach) otynkować tynkiem renowacyjnym podkładowym pochłaniającym sole, np. podkład renowacyjny SV 61 na 50% powierzchni muru (ażurowo), tynk wykonać na powierzchni min. 1,0 m większej od powierzchni zasolonej – przyjęto 10% powierzchni elewacji powyżej parteru.
- na całej powierzchni wykonać tynk wapienny, np.: Baumit RK 39, alternatywnie można tu zastosować tynk wapienno-cementowy lekki Baumit LL 66.
- na całości wykonać wzmocnienie preparatem krzemianowym, np. Baumit Putzfestiger.
- Zastosować profile okapnikowe w nadprożach okiennych.

4.2.4 Zaprawy sztukatorskie.

- Gzymsy i proste odcinki detalu architektonicznego należy odtworzyć lub odnowić i wyrównać przy pomocy szpachli sztukatorskiej np.: Baumit SM 86, metodą tradycyjnego wyciągania profili elewacyjnych.
- do odtworzeń brakujących gzymsów na pozostawionych wypustkach ceglanych zastosować zaprawę gruboziarnistą np.: Baumit FG 88, jako rdzeń, a następnie drobnoziarnistą np.: Baumit FF 89, jako wykończenie na gładko.
- do wykonania detalu w technologii odlewów sztukatorskich - zastosować zaprawę sztukatorską np.: Baumit SG 87.

4.2.5 Malowanie elewacji.

Całość pomalować farbą na bazie spoiw silikatowych – farbą, np.: Sto Lotusan Color G lub Baumit NanoporColor lub Sto Silco Color G lub Baumit SilikonColor lub Baumit SilikatColor, farbą odporną na zanieczyszczenia, a jednocześnie odparowującą naturalną wilgoć ze ścian oraz zawiera efekt samooczyszczania poprzez wykorzystanie czynników atmosferycznych, takich jak wiatr, opady śniegu lub deszczu.

4.3 Remont loggii i balkonów.

Projekt konstrukcyjny, budowlano-wykonawczy prac rozbiórkowych oraz robót

wzmacniająco i remontowych balkonów i loggii, znajduje się w odrębnym opracowaniu.

W poziomie parteru do rozbiórki przeznacza się ściany osłonowe, belki stalowe oraz ceglane płyty balkonowe.

Remont balustrad murowanych loggii polega na naprawie tj. naprawa zarysowań, uzupełnienie spoin itp. oraz otynkowania oraz wykonaniu nowych opierzeń blacharskich oraz remoncie balustrad-płotków metalowych.

W przypadku występowania zielonych nalotów i grzybów, zastosować powierzchniowo preparat grzybobójczy, np. Baumit Sanierloesung, szczególnie dotyczy to miejsc przy uszkodzonych opierzeniach, rynnach i rurach spustowych, przy balkonach (płyty balkonowe)– przyjęto 30%.

- Wyremontować, naprawić i otynkować balustrady murowane.
- Skuć wszystkie płytki ceramiczne ze ścian, od wewnątrz, i podłóg balkonów i loggii.
- Zdemontować z płyt balkonów istniejące warstwy posadzki betonowej, lastrico.
- Skuć tynki od wewnątrz balustrad. Od spodu płyt skuć tynki.
- Konstrukcję stalową płyt oczyścić do drugiego stopnia czystości i zabezpieczyć farbami podkładowymi antykorozyjnymi o łącznej grubości 120um.

Uwaga: po dokonaniu odkrywek należy ocenić stan techniczny konstrukcji.

- Wykonać płyty balkonowe parteru zgodnie z projektem konstrukcji.

Uwaga: dla balkonów w poziomie parteru projektuje się zmianę kierunku odprowadzenia wody deszczowej. Warstwę spadkową posadzki należy kształtować w kierunku nowoprojektowanych wpustów.

- Na pozostałych balkonach - loggiach wykonać i udrożnić wpusty deszczowe.
- Zamontować rury spustowe balkonowe i uszczelnić przepusty na balkonach.
- Zamontować wpust, odpływ balkonowy posadzkowy z kołnierzem uszczelniającym i sitkiem; 8 szt.. Nasada - kratka ściekowa odpływu ze stali nierdzewnej.

Na płycie konstrukcyjnej balkonu i loggii:

- Wykonać wylewkę cementową gr. 4,0-6,0 cm ze spadkami w kierunku odwodnień.

Wykonać uszczelnienie wg. podanej poniżej technologii Weber/Deitermann lub innej równoważnej technologii, wg kolejności:

- zagruntować podłoże materiałem Eurolan TG 2,
 - położyć zaprawę uszczelniającą wywiniętą na ścianę na wysokość 15,00 cm,
 - na całym obwodzie, na styku ściana/płyta przykleić taśmę uszczelniającą Superflex 50/3,
 - wykonać powłokę uszczelniającą SUPERFLEX D1, zachować reżim technologiczny podany przez producenta,
 - wykonać posadzkę z płytek ceramicznych, mrozoodpornych na zaprawie/kleju mrozoodpornym KM Flex, stosować płytki antypoślizgowe – klasa min. R9, o kolorze jasno szarym lub beżowym, np. gres techniczny 30/30.
 - wykonać cokół z płytek z kolekcji zastosowanej na posadzce, o parametrach jak powyżej, parametr antypoślizgowości nie jest wymagany.
 - do fugowania używać Cerinol Flex
 - dylatacje na styku posadzka/cokół i cokół/tynk – zastosować Plastikol FDN.
- Można przyjąć inne rozwiązania systemowe izolacji ochronnej balkonu np. Firmy Weber.

Uwaga: wykonać konieczne do spływu wody spadki w kierunku odpływów; zwrócić szczególną uwagę na uszczelnienia przepustu rura spustowa/płyta balkonu.

4.3.1 Elementy metalowe balustrad loggii i balkonów.

Balustrady metalowe istniejące do demontażu, oczyszczenia, naprawy i remontu.

Malowanie proszkowo.

Podwyższenie balustrad – dodanie dodatkowej poręczy - płaskownik 40/10 ze stali gorącowalcowanej, malowanej proszkowo szt.8. mocowanej do ścian ceglanych.

Wysokość łączna balustrad powinna wynosić 110 cm, mierzona od wykończonej posadzki od wewnątrz balkonu.

Zamocować wyremontowane płotki metalowe balustrad w balustradzie balkonowej

murowanej ścianie bocznej, analogicznie do istniejącej.

Nowo projektowane płotki balkonów parteru 2 szt., metaloplastyka, analogicznie do istniejącej. Elementy ocynkowane i malowanie proszkowo.

Spadki opierzeń balustrady balkonów wykonać na zewnątrz balkonów.

4.4 Wymiana obróbek blacharskich i rur spustowych balkonowych.

- Wymienić wszystkie opierzenia i obróbki blacharskie.
- Elementy blacharskie kleić na powierzchnie wyrównane zaprawą cementową, za pomocą preparatu/kleju przeznaczonego do połączeń betonu, murów ceglanych, blach ocynkowanych, cynkowych, miedzianych, aluminiowych i stalowych – np. Enkolit – należy przestrzegać reżimów technologicznych producenta.
- Pod parapetami przykleić dodatkowo warstwę tłumiącą z tektury filcowej impregnowanej bitumem, klejenie preparatem j.w. (np. Enkolit).
- Parapety tytanowo-cynkowe z zaślepkami bocznymi.
- Na elementach opierzeń gzymsów oraz parapetach wykonać tzw. stop-ptaki, model Spirala.
- Do wykonania nowych opierzeń, obróbek, stosować wyłącznie elementy z blachy cynkowo – tytanowej o gr. 0,7 mm.
- Łączenie obróbek blacharskich z blachy tytan cynk na rąbek leżący.
- Rury spustowe stosować z blachy cynkowo – tytanowej o gr. 0,7 mm.
- Rury spustowe w przyziemiu oraz poniżej poziomu terenu - zastosować rury PVC-U Ø 130, kielichowe, klasy S z litymi ścinakami; wyposażyć w wyczystki PCV.
- W miejscach uskoków rur spustowych stosować dodatkowe mocowania.

4.5 Stolarka okienna i drzwiowa, parapety i podokienniki.

- Zaprojektowano wymianę stolarki okiennej w piwnicy na okna PCV z nawiewnikami, kolor biały. Szczegóły wg. rysunków zestawień stolarki.
- Uwaga: wszystkie podane na rysunkach i zestawieniach wymiary okien i parapetów należy sprawdzić przed zamówieniem.
- Drzwi bramy wejściowej należy oczyścić, wyregulować i pomalować farbą matową, do drewna odporna na warunki atmosferyczne.
- Okna należy podmurować na wysokość min. 6 cm.
- Parapety zewnętrzne z płytek elewacyjnych, mrozoodpornych.

4.6 Posadzka przed bramą.

- Usunąć istniejące warstwy.
- Wykonać odpowiednio:
 - Warstwa wyrównawcza 5,0 cm.
 - Izolacja przeciwwodna 1x papa (papę wywinąć na ścianę i połączyć z izolacją pionową).
 - Wylewka cementowa gr. 5,0 cm ze spadkami w kierunku ulicy.
 - Posadzka z gresów, mrozoodpornych na zaprawie/kleju mrozoodpornym KM Flex, stosować płytki antypoślizgowe – klasa min. R9, o kolorze szarym, np. Gres szkliwiony Algo Kwadro 30 x 30 cm
 - Fugowanie używać Cerinol Flex
 - Dylatacje na styku posadzka/cokół – zastosować Plastikol FDN.
- Usunąć istniejącą wycieraczkę i w jej miejscu zamontować wycieraczkę skrzynkową metalową. Otwór, w piwnicy, pod wycieraczką do zachowania.

4.7 Elementy wyposażenia oraz inne prace.

- Naprawa i wyczyszczenie studzienek okiennych. Nadmurowanie studzienek przy oknach piwnic min. 10cm powyżej terenu. Powyżej terenu obłożenie studzienek płytką klinkierową, otynkowanie studzienek od strony okien.
- Okap drewniany w 50 % do naprawy, deski do wymiany, do pomalowania farbą do drewna zewnętrzną, matową, odporna na warunki atmosferyczne, kolor szary Ral 7044.
- Dachówka w pasie fasady do wymiany na nową, dachówka analogiczna do istniejącej. Montaż analogiczny do istniejącego.
- Istniejące zadaszenie do wyczyszczenia.

- Kratka wentylacyjna, w miejscu okna piwnicznego pod balkonem, stalowa 12/12, ocynkowana, malowana proszkowo.
- Cokół klinkierowy pomalować powłoką przezroczystą, antygraffiti.
- Przy drzwiach frontowych umieścić podświetlony numer policyjny zasilany z istniejących punktów.
- Przy drzwiach-bramie frontowej umieścić tablicę z numerem porządkowym, zgodnym z SIM, przy tablicy zamontować oświetlenie typu LED min. IP 65 z wbudowanym czujnikiem zmierzchną wraz z niezbędną instalacją i pomiarami.
- Wszystkie przewody ukryć pod tynkiem.
- Spadki terenu przy budynku wyprofilować na zewnątrz.
- Skrzynka techniczna po prawej stronie do wymiany na nową oraz oznaczyć napisem zgodnie z ich przeznaczeniem.
- Skrzynka gazowa do zachowania.
- Skrzynka elektryczna po lewej stronie do wyczyszczenia.
- Skrzynki oznaczyć napisem zgodnie z ich przeznaczeniem.
- Szyldy, tablice i urządzenia reklamowe są poza zakresem opracowania.
- Zaleca się instalowanie tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie w parterach budynków, w sposób nieprzysłaniający elementów wystroju architektonicznego, otworów okiennych i drzwiowych. Zaleca się opracowanie szyldów reklamowych dostosowanych formą oraz kolorystyką do charakteru historycznej elewacji. Zarówno nowe jak i wymieniane szyldy powinny być projektowane tak, aby w najniższym stopniu przysłaniać elewację. Sugeruje się wykonanie szyldów odsuniętych od ściany, na wspornikach (np. wiszące na wspornikach tabliczki). Sugeruje się, aby nowe szyldy utrzymane były w tonacjach szarych, stalowych (kolor blachy cynkowo – tytanowej) oraz w brązach, w tym też miedzi patynowej. Szyldy powinny być lokalizowane wyłącznie przy drzwiach wejściowych do lokalu lub przy bramie wejściowej.

5. Rozwiązania kolorystyczne.

Kolorystykę elewacji budynku zaprojektowano w oparciu o zalecenia konserwatorskie z dnia 28.07.2022r., zaprojektowano naturalny odcień – kolor naturalny jasny ugrowy. Elewacja pomalowana była pierwotnie w jednym kolorze.

Celem projektowanej kolorystyki jest zachowanie estetyki i historycznego wyglądu, z zachowaniem istniejących elementów kompozycji i wystroju architektonicznego.

Wszystkie elementy pierwotnego wystroju płyciny i gzymsy do odtworzenia.

Kolorystyka wg. załącznika graficznego:

- Płytki okładziny ceramiczne na cokole, w poziomie parteru, nowoprojektowane analogiczne do istniejącej. Fuga kolor szary.
- Parapety klinkierowe w poziomie parteru zbliżone kolorem do cokołu.
- Tynk kolor wg. Baumi 0147.
- Tynk wnek balkonowych wg. Baumi 0147.
- Tynk sufitów wg. Baumi 0019.
- Detal, gzymsy, płyciny kolor wg. Baumi 0147.
- Balustrady metalowe balkonów, kolor zielony Ral 6011 w nawiązaniu do pierwotnego koloru.
- Okap, podbitka drewniana kolor Ral 7044.
- Okna piwniczne nowo projektowane pcv kolor biały.
- Płytki balkonowe z gresów mrozoodpornych w kolorze jasno szarym lub beżowym.
- Brama wejściowa kolor istniejący Ral 8025.
- Rury spustowe, parapety, obr. blacharskie tytanowo-cynkowe gr. 0,7mm.

Uwaga: przed malowaniem elewacji należy wykonać próbę kolorów, wielkości około 1,0/1,0m. Należy wezwać projektanta w celu akceptacji kolorystyki.

6. SPOSÓB ZAPEWNIENIA DOSTĘPNOŚCI OSOBOM NIEPEŁNOSPRAWNYM. Bez zmian.

7. WPŁYW INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO NATURALNE.

Inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

8. OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA BUDYNKU.

Budynek w zabudowie pierzejowej, zlokalizowany w zabudowie miejskiej, z dostępem drogą pożarową.

Przedmiotowy budynek zakwalifikowano jako budynek mieszkalny, wielorodzinny – kategoria zagrożenia ludzi – ZL IV, z lokalami usługowymi na parterze nie powiązanymi funkcjonalnie ze strefą mieszkalną - kategoria ZL-III.

Przedmiotowy budynek ze względu na wysokość zakwalifikowano jako średniowysoki.

W budynku nie ma pomieszczeń i stref zagrożenia wybuchem.

Nie ma występowania substancji palnych.

9. WYMAGANIA HIGIENICZNO – SANITARNE BUDYNKU (zg. Z Par. 309, WT).

Bez zmian.

10. UWAGI KOŃCOWE.

- Uwaga: dopuszcza się zastosowanie materiałów, urządzeń oraz technologii innych niż te, które podano w niniejszym projekcie pod warunkiem, że będą one spełniały parametry techniczne, jakościowe i estetyczne przyjęte w niniejszym projekcie. Kierownik budowy zobowiązany jest do zapewnienia odpowiednich parametrów technicznych i jakościowych przez produkty i technologie zamienne.
- W sytuacjach wątpliwych należy wykonać dodatkowe opracowania projektowe z zastosowaniem produktów i technologii zamiennych.
- Przy określaniu, zakresu i rodzaju prac, sposobu ich wykonania oraz określaniu wartości inwestycji, informacje zawarte w projekcie budowlano - wykonawczym w części opisowej i rysunkowej, przedmiarach i kosztorysach należy rozpatrywać łącznie.
- Projektowane przedsięwzięcie należy realizować zgodnie z niniejszą dokumentacją, a wszystkie elementy nieokreślone w projekcie należy wykonać zgodnie z obowiązującymi polskimi normami (Dz. U. Nr 22, poz. 209 z 4.03.1999r.), „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych” (wyd. Arkady) oraz zasadami sztuki budowlanej. Wszystkie zmiany w zasadniczych elementach konstrukcji budynku lub zmiany materiałowe należy się konsultować i uzgadniać z Projektantem.
- Wszystkie prace należy prowadzić pod nadzorem osoby uprawnionej z zachowaniem zasad sztuki budowlanej, warunków technicznych wykonania i odbioru robót budowlano - montażyowych oraz przepisów BHP i zastosowaniem sprzętu i materiałów ochrony osobistej każdego pracownika.
- Do budowy stosować materiały i wyroby posiadające obowiązujące świadectwa do stosowania w budownictwie lub zaświadczenie producenta, potwierdzające ich zgodność z postanowieniami odpowiednich norm.
- Bezpieczeństwo obsługi urządzeń elektrycznych musi być potwierdzone znakiem bezpieczeństwa „B”.

Opracowała:

mgr inż. arch. Marzena Paluch