

PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH



TEMAT: PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH DLA INWESTYCJI „PRZEBUDOWA I REMONT BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO W CZERWIONCE-LESZCZYNACH PRZY UL. WOLNOŚCI 13 WRAZ Z DOCIEPLENIEM STROPÓW ORAZ WYKONANIEM INSTALACJI WEWNĘTRZNYCH; DZIAŁKI NR 2931/236, OBRĘB 0001 CZERWIONKA

Adres:

44-230 CZERWIONKA-LESZCZYN, UL. WOLNOŚCI 13,
DZ. NR 2931/236, OBR. 0001 CZERWIONKA

Kategoria obiektu: XIII

Branża: Architektoniczno-budowlana

Stadium: Uzgodnienia

Inwestor:

ZAKŁAD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W
CZERWIONCE-LESZCZYNACH
UL. LIGONIA 5C
44-238 CZERWIONKA-LESZCZYN

Jednostka projektowa:

Pracownia projektowa
STRUKTURA PP Łukasz Zgliński
ul. Wyzwolenia 27/213
43-190 Mikołów

Mikołów, styczeń 2024 r.

I. SPIS TREŚCI

I. SPIS TREŚCI.....	2
II. CZĘŚĆ OPISOWA.....	3
1. Cel i zakres opracowania	3
2. Przedmiot zamierzenia budowlanego.	3
3. Materiały wyjściowe	3
4. Lokalizacja	3
5. Istniejący stan zagospodarowania terenu	4
6. Dane o wpisie do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz ochronie konserwatorskiej.	4
7. Przeznaczenie i program użytkowy obiektu budowlanego.	4
8. Projektowany zakres modernizacji budynków	4
8.1. Opis ogólny obiektu.....	4
8.2. Historyczny rys zespołu	6
8.3. Opis stanu zachowania obiektu	8
8.4. Program prac konserwatorskich	11
8.5. Wskazanie przewidzianych rozwiązań budowlanych	12
III. DOKUMENTACJA RYSUNKOWA	14

NR RYSUNKU	TYTUŁ	SKALA
A-01	ELEWACJA POŁUDNIOWO-ZACHODNIA – PRACE REMONTOWE	1:100
A-02	ELEWACJA PÓŁNOCNO-ZACHODNIA I POŁUDNIOWO-WSCHODNIA – PRACE REMONTOWE	1:100
A-03	ELEWACJA PÓŁNOCNO-WSCHODNIA – PRACE REMONTOWE	1:100
A-04	RZUT PIWNICY – PRACE REMONTOWE	1:100
ZS-01	ZESTAWIENIE NOWOPROJEKTOWANEJ STOLARKI OKIENNEJ I DRZWIOWEJ	

II. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Cel i zakres opracowania

Niniejsze opracowanie obejmuje swym zakresem program prac konserwatorskich dla projektu przebudowy i remontu wraz z dociepleniem stropów oraz wykonaniem instalacji wewnętrznych budynku mieszkalnego wielorodzinnego w kompleksie dawnego zabytkowego osiedla robotniczego dawnej KWK Dębieńsko w Czerwionce Leszczynach, w obrębie ulic Wolności, Kombatantów, Hallera i Mickiewicza, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/1550/95 z dnia 10.11.1995 roku.

Zakres opracowania:

- Ocieplenie ścian wewnętrznych oddzielających pomieszczenia ogrzewane od nieogrzewanych strychów.
- Ocieplenie stropu pod nieogrzewanym poddaszem.
- Ocieplenie stropu nad nieogrzewaną piwnicą.
- Wymiana okien klatek schodowych.
- Wymiana okien mieszkań.
- Wymiana okien piwnic.
- Wymiana okien strychów.
- Wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych.
- Wymiana i zabudowa instalacji c.o.
- Wymiana opraw oświetleniowych w częściach wspólnych budynku.
- Przygotowanie pomieszczenia wymiennikowni.
- Wskazanie rozwiązania w zakresie wykorzystania pozostałych przewodów dymowych dla potrzeb wentylacji wywiewnej.
- Odwodnienie pomieszczeń piwnicznych po wymianie posadzki.
- Wykonania instalacji elektroenergetycznej oświetleniowej.

Zakres prac inwestycyjnych nie obejmuje kompleksowych prac konserwatorsko-renowacyjnych elewacji budynku, takich jak wzmacnianie murów, czyszczenie i konserwacja wątków ceglanych oraz kamiennych lub remont dachów. Charakter projektowanych prac budowlanych jednakże wpływać będzie na wygląd zabytkowych elewacji, na program prac konserwatorskich i na stan techniczny przedmiotowego budynku.

Celem opracowania jest uzgodnienie zakresu robót z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. Przedmiot zamierzenia budowlanego.

Przedmiotowy obiekt to budynek mieszkalny wielorodzinny znajdujący się w Czerwionce-Leszczynach przy ul. Wolności 13.

3. Materiały wyjściowe

- Decyzja o wpisie do rejestru zabytków z dnia 10.11.1995 roku;
- Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003 roku;
- Rozporządzenie Ministra Kultury i Sztuki w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich z dnia 22 czerwca 2017 roku przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków;
- Uzgodnienia z inwestorem dotyczące zakresu prac elewacyjnych - odtworzeniowych;
- Materiały archiwalne;
- Literatura;
- Wizje w terenie, listopad 2023 r.;
- Dokumentacja fotograficzna.

4. Lokalizacja

Województwo:	śląskie
Powiat:	rybnicki
Gmina:	Czerwionka-Leszczyny

Pracownia projektowa STRUKTURA PP
Ul. Wyzwolenia 27/213, 43-190 Mikołów
email: biuro@projektstruktura.pl / tel.: 695-527-343

Miasto: Czerwionka-Leszczyny
Jednostka ewid. i obręb: jedn. ewid. 241201_4, obręb 0001 Czerwionka
Ulica: ul. Wolności 13,
Działki nr: 2931/236.

5. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Obszar opracowania stanowi teren zabudowany oraz uzbrojony. Dostęp do działki jest zapewniony przez istniejący zjazd z drogi publicznej ul. Wolności, która przebiega po południowo-zachodniej stronie budynku. Teren jest stosunkowo płaski. Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest w południowo-zachodniej części zabudowanego osiedla. Przedmiotowy budynek zaopatrzony jest w przyłącza elektryczne, teletechniczne, wodociągowe oraz kanalizacyjne. Na terenie przedmiotowej działki, w okolicy budynku znajduje się istniejące miejsca gromadzenia odpadów.

Przedmiotowy budynek wielorodzinny - ul. Wolności 13 znajduje się na działce nr 2931/236 o kształcie wieloboku, na której zlokalizowane są także inne budynki wielorodzinne – ul. Wolności 15, ul. Mickiewicza 9, 11, ul. Kombatantów 2, 4, 6. Niezabudowana część terenu stanowi nawierzchnię utwardzoną kostką brukową (ciągi pieszce w postaci chodników, oraz dojazd na podwórze budynku) i nieutwardzoną, porośniętą zielenią niską oraz wysoką w postaci traw, krzewów i drzew.

W istniejącym zagospodarowaniu terenu nie wprowadza się żadnych zmian.

6. Dane o wpisie do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz ochronie konserwatorskiej.

Teren, na którym zlokalizowane są przedmiotowe obiekty budowlane, jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej A zgodnie z uchwałą nr IX/78/2002 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 26 września 2002 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny. Dla terenu osiedla robotniczego KWK „Dębieńsko” w czerwionce nr rej. A/1550/95 obowiązuje bezwzględny priorytet wymogów konserwatorskich.

Zgodnie z załącznikiem graficznym do w/w uchwały przedmiotowy budynek znajduje się na terenie oznaczonym symbolem M1 - tereny przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną oraz usługi z nią związane.

7. Przeznaczenie i program użytkowy obiektu budowlanego.

Kategoria obiektu budowlanego: Kategoria XIII - pozostałe budynki mieszkalne.

Przedmiotowy obiekt to budynek mieszkalny wielorodzinny znajdujący się w Czerwionce-Leszczynach przy ul. Wolności 13. Budynek znajduje się na terenie zabudowanego osiedla „Dębieńsko”. Budynek jest wolnostojący, dwukondygnacyjny, w całości podpiwniczony i posiada poddasze częściowo użytkowe.

Budynek posiada dwie klatki schodowe, w każdej klatce znajduje się po 4 mieszkania. Wejścia do budynku znajdują się od strony północno-zachodniej oraz północno-wschodniej.

8. Projektowany zakres modernizacji budynków

8.1. Opis ogólny obiektu

Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony, wykonany w technologii tradycyjnej z cegły, z elementami dekoracyjnymi w postaci białej cegły szkliwionej. Obiekt posadowiony na planie prostokąta z dwoma ryzalitami wysuniętymi w stronę południowo-zachodnią i północno-wschodnią (front oraz tył).

Budynek posiada dwie lukarny – jedna nad klatką schodową, druga od elewacji frontowej nad ryzalitem. Budynek kryty dachem stromym wielospadowym, w ustroju płaskiowo-kleszczowym, konstrukcja dachu drewniana, połacie kryte dachówką karpiówką układaną w koronkę. Połąc od strony elewacji frontowej posiada dwa wole-oka. Okapy dachu wysunięte, obite deskowaniem.

Elewacje wykończone cegłą licowaną z elementami cegły szkliwionej – w kolorze białym. W obrębie ryzalitu od strony północno-wschodniej na poziomie poddasza konstrukcja muru pruskiego. Okna w kolorze białym, okna piwnic i strychu w kolorze brązowym, drzwi zewnętrzne drewniane w kolorze brązowym.



Fot. 1. Elewacja południowo-zachodnia.



Fot. 2. Elewacja południowo-wschodnia.



Fot. 3. Elewacja północno-wschodnia.



Fot. 4. Elewacja północno-zachodnia.

8.2. Historyczny rys zespołu

Osiedle mieszkaniowe zamknięte zlokalizowane pomiędzy ulicami Wolności i Szkolną oraz Mickiewicza i Słowackiego w Czerwionce-Leszczynach powstało jako patronackie osiedle robotnicze dawnej kopalni węgla kamiennego KWK "Dębieńsko" na początku XX wieku.

Sam początek kopalni wiąże się z datą 1843 r. czyli z nadaniem pola górniczego dla kupca Wilhelma Schneidera. Wydobycie węgla rozpoczęło w 1860 roku. W 1896 roku pola górnicze zostały wykupione przez spółkę Zjednoczone Huty "Królewska" i "Laura". (Vereinigte Königs und Laurahütte, zarejestrowaną w Berlinie w 1871 roku). Do pola górniczego "Dubensko" zostały dołączone pola kopalń: "Clara Elisabeth", "Oswald", "Laura", "Philipp", "Pax", "Hildegard", "Ludwine", a w 1903 roku "Mariane". W efekcie powstała kopalnia Dębieńsko (Dubensko), 2 listopada 1898 roku nastąpiło uroczyste otwarcie zakładu. Rozpoczęcie budowy osiedla ok. 1898 roku związane było z napływem ludności do rozwijającej się dynamicznie kopalni Dubensko, zapewnienia jej warunków bytowych i trwało etapami do 1916 r. W tym czasie następuje szybki rozwój kopalni, pogłębiono trzy szyby, zastosowano maszyny parową, na powierzchni przeprowadzono szereg inwestycji, powstały zabudowania kuźni, warsztatów, olejarnia, kompresorownia, markownia, pralnia, budynek administracyjny, łaźnia, cechownia, wybudowano stalowe wieże szybowe, zainstalowano nowe maszyny parowe, co wpłynęło na zdecydowany wzrost wydobycia węgla. Budowa bocznicy kolejowej umożliwia dalszy transport urobku poprzez sieć kolejową. W latach 1908-1913 w bezpośrednim sąsiedztwie kopani wybudowana została koksownia. W okresie międzywojennym kopalnia "Dębieńsko" była jedną z najbardziej zmechanizowanych kopalni w okręgu rybnickim.

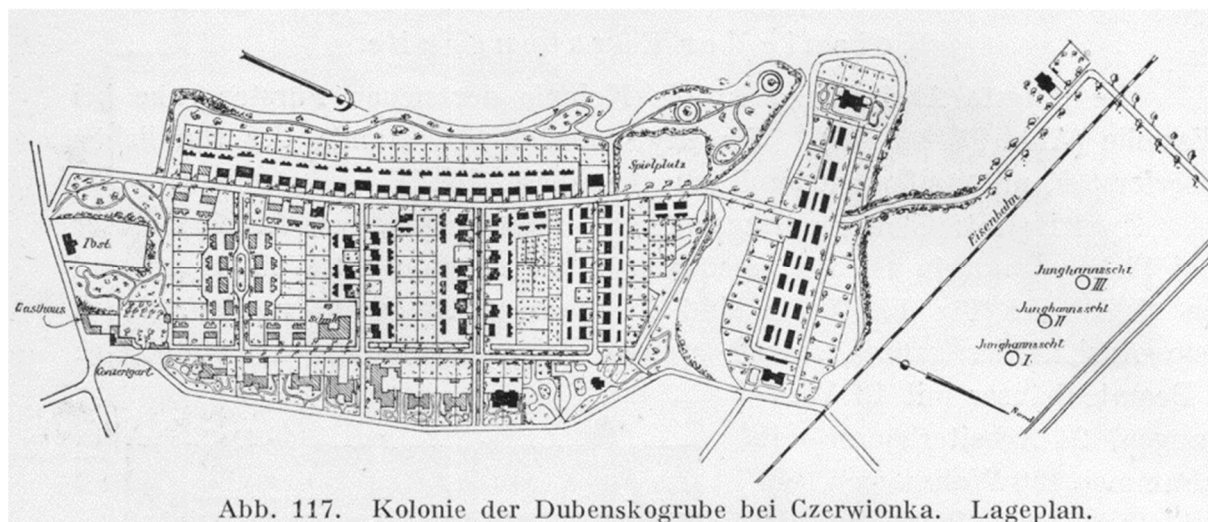
Osiedle Kolonia Dubensogrube zostało zaprojektowane w pewnym oddaleniu od kopalni Dubensko, w centrum miejscowości Czerwionka. Założone zostało na rozległym, płaskim, ok. 15 hektarowym terenie, w oparciu o założenia "miasta-ogrodu". Zostało zaprojektowane w sposób kompleksowy, z programem towarzyszących usług dla mieszkańców. Obok wielorodzinnej zabudowy mieszkalnej na osiedlu funkcjonowała szkoła powszechna, budynek ochronki (ul. Wolności 11), Szkoła Gospodarstwa dla Kobiet, sklep, piekarnia, pralnia, itp. Przy obiektach mieszkalnych wybudowane były budynki gospodarcze, a także powstały ogrody z warzywniakami. Osiedle było nowoczesne, wyposażone w energię elektryczną, czy wodę.

Układ urbanistyczny osiedla tworzyła siatka przecinających się prostokątnie ulic. Ulice skrajne - to ulice Wolności i Szkolna oraz poprzeczne – Komendantów, Słowackiego, Mickiewicza i Hallera. Część ulic posiadała planowane nasadzenia w formie alei (Słowackiego i Hallera). Architekturę osiedla tworzyło 85 obiektów. Wszystkie zostały

zaprojektowane w podobnym stylu, z analogicznych materiałów tj. - elewacje z czerwonej cegły licowej z płycinową dekoracją z cegły szklwionej, z elementami konstrukcji muru pruskiego. Wszystkie budynki kryte są stromymi, o niejednorodnych formach dachami mansardowymi. Zabudowę osiedla charakteryzuje bogactwo i dekoracyjność różnorodnych form architektonicznych. Występują atrakcyjne formy zwieńczeń oraz kształty ryzalitów, formy szczytów, facjat, częste jest wykończenie fragmentów elewacji deskowaniem, itp. Można wyróżnić 3 typy zabudowań mieszkalnych, natomiast wszystkie obiekty, pomimo znacznego zróżnicowania form architektury, dekoracji elewacji stanowią stylistyczną całość.

Do dnia dzisiejszego osiedle utrzymało swoją historyczną kompozycję oraz niepowtarzalny, zabytkowy charakter. W ostatnich latach zostało częściowo zrewitalizowane i zyskało nową jakość urbanistyczno-społeczną. Ulice i część podwórz przydomowych zyskały nowe nawierzchnie, w przestrzeń osiedla wkomponowany został nowy plac sportowo-rekreacyjny - "mini rynek", pojawiły się nowe elementy małej architektury. Przy części obiektów wybudowano nowe, podziemne kontenery na śmieci, zamykane elektronicznie., itp. W miarę możliwości i konieczności wymuszanych stanem technicznym remontowane są częściowo poszczególne obiekty. Na przestrzeni czasów, od zakończenia drugiej wojny światowej po obecnie, największe zmiany wyglądu architektury nastąpiły w obrębie form wejść do budynków oraz stolarki okiennej. W latach 60-latach XX w. ówczesny właściciel zabudowań, czyli kopalnia "Dębieńsko", przeprowadziła w przeważającej części zabudowy szereg remontów polegających m.in. na częściowym zamurowaniu i zawężeniu otworów drzwiowych. Pojawiły się wówczas prostokątne betonowe opaski dookoła wejść, w miejsce płycinowej stolarki, często zamkniętej łukami odcinkowymi, wprowadzono jednoskrzydłowe, prostokątne drzwi wypełnione poziomymi listwami.

W miejsce zużytej stolarki okiennej w latach 60-tych XX w. wprowadzono nową, drewnianą, skrzynkową, odzwierciedlającą pierwotne podziały okien. Pod koniec XX w. i początku XXI w. nastąpiły większe zmiany w obrębie wyglądu okien, często samowolnie wykonane przez mieszkańców. Pojawiła się stolarka zespolona, wykonana często z PCV, jednopłaszczyznowa, ewentualnie z nałożonym szprosami będącymi imitacją dawnego krzyżowego, czteroskrzydłowego podziału. W niektórych obiektach stolarka o łukowym zamknięciu zastąpiona została prostokątną. Niektóre okna, zwłaszcza w sanitariatach, zostały podmurowane lub nawet w całości zamurowane, pojawiły się całkiem nowe otwory okienne, powstałe np. z połączenia sąsiadujących dwóch okien, itp. Konsekwencją tych przeróbek były zmiany w obrębie parapetów, ościeży.



Rys. 1. Plan osiedla z zrealizowaną już zabudową ul. Słowackiego, Hallera, Kombatantów, częściowo Wolności.



Rys. 2. Widok na ul. Wolności, fragment pocztówki „Czerwionka-Leszczyń na dawnych pocztówkach, planach i mapach.

8.3. Opis stanu zachowania obiektu

Ocena stanu zachowania obiektu od kątem zachowania pierwotnego wyglądu, stanu technicznego poszczególnych elementów podległych pracom budowlanym dokonano na podstawie oględzin zewnętrznych. Ogólny stan techniczny konstrukcji budynku nie budzi zastrzeżeń, stan techniczny konstrukcji budynku ocenia się jako „dobry”. Budynek wykonano zgodnie ze sztuką budowlaną.

Kompozycja elewacji:

W elewacji frontowej od ulicy Wolności wykonano opaski wokół okien oraz obudowano ceglane parapety płytkami klinkierowymi. Otwory okienne na wszystkich elewacjach pozostały w pierwotnych miejscach i o pierwotnych gabarytach. Kraty w oknach piwnicznych pierwotnie nie występowały. Elewacje pokryte cegłą oraz cegłą szklwioną – stan bardzo dobry. Na elewacji od strony podwórza (strona północno-wschodnia) występują znaczne spękania, w narożniku południowym brakuje kilku cegieł.

Zmiany nastąpiły w obrębie wejść do budynku. Otwory drzwiowe zostały częściowo zamurowane i zawężone, dookoła przemurowań wykonano prostokątne betonowe opaski.



Fot. 5. Wykonane opaski wokół okieni obudowane parapety.



Fot. 6. Elewacja tylna – znaczne pęknięcia w murze.



Fot. 7. Wyflukane cegły – narożnik południowy.



Fot. 8. Różnocoowane okna, kolory parapetów, występujące kraty w oknach piwnicznych.

Stolarka okienna:

Stolarka okienna w większości wtórna, zachowująca pierwotny gabaryt okien, wykonana z drewna lub PCV, skrzynkowa lub zespolona. Większość stolarki okiennej naturalnie zużyta, niespełniająca wymogów norm technicznych.

Parapety okienne wykonane z ukośnie ustawionych cegieł, ościeża oraz parapety niektórych okien przemalowane farbą olejną.



Fot. 9. Różnorodność okien.



Fot. 10. Przemalowane parapety.

Zewnętrzna stolarka drzwiowa:

W obiekcie nie zachowała się oryginalna stolarka drzwiowa. Istniejące drzwi pochodzą z lat 60-tch XX wieku, kiedy poprzedni właściciel - Kopalnia Dębieńsko przystąpił do częściowych remontów obiektów. Zmniejszono wówczas szerokość otworów drzwiowych, do wypełnienia wykorzystano zwykłą ceramiczną cegłę, wykończono nowopowstałe otwory opaską z tynku. Wszystkie drzwi zaprojektowano jako identyczne, jednoskrzydłowe, prostokątne, (niezależnie od istniejących ceglanych nadproży - łukowych lub poziomych) drewniane, ramowo-płycinowe, pełne, o płycinach wypełnionych poziomą szczeliną. Stylistyka drzwi nie odtwarza pierwotnego wyglądu i nie nawiązuje stylowo do charakteru budynków.

Stolarka drzwiowa naturalnie zużyta, wypaczona, nieszczelna z drobnymi ubytkami, pokryta przemalowaniami farb olejnych - do wymiany i rekonstrukcji. Progi drzwiowe, pierwotnie ceglane, wykonane w betonie.

Zadaszenia nad wejściem w stanie pierwotnym nie występowały – przewidziane do demontażu.

Oświetlanie nad wejściem zmienione – przewidziane do wymiany.



Fot. 11. Drzwi wejściowe do klatki I.



Fot. 12. Drzwi wejściowe do klatki II.

Mury pruskie w sąsiedztwie stolarki okiennej

Oceny stanu technicznego dokonano na podstawie oględzin zewnętrznych. Dokładnej oceny stanu technicznego można dokonać będzie po ustawieniu rusztowania, w trakcie wymiany stolarki okiennej przez osobę uprawnioną.

Generalnie zniszczenia powstały w wyniku naturalnego starzenia konstrukcji, działania czynników agresywnych środowiska takich jak wilgoć, działanie wysokiej i niskiej temperatury, braku przeprowadzenia w ubiegłym czasie bieżących prac konserwujących.

Całość konstrukcji jest spękana i odbarwiona, z widocznymi większymi i mniejszymi wypróchnieniami, miejscowo brakuje mocujących kołków. W niektórych oknach brak parapetów.



Fot. 13. Mur pruski w ryzalicie od strony północno-wschodniej.

8.4. Program prac konserwatorskich

Za podstawę prac remontowo-budowlanych przyjęto zasadę utrzymania oryginalnego pierwotnego wyglądu obiektu, a zarazem przywrócenia elewacjom elementów przekształconych, utraconych w czasie wcześniejszych doraźnych prac budowlanych, wykonanych często samowolnie, bez uwzględnienia zabytkowego charakteru budynku. Wykonanie przewidzianych projektem prac budowlanych pozwoli na przywrócenie jego wartości estetycznych i wymaganych właściwości technicznych.

Zamierzeniem Inwestora jest wykonanie niezbędnych prac budowlanych mających na celu zapewnienie ochrony obiektu przed dalszą destrukcją. W innych etapach zamierzeniem Inwestora będzie stabilizacja uszkodzeń konstrukcyjnych budynków, izolacja przeciwwilgociowa fundamentów i zawilgocenie dolnych partii elewacji, remont dachu, całociowe prace konserwatorskie elewacji.

Głównym celem działań konserwatorskich w obrębie przedmiotowego obiektu jest przywrócenie estetyki obiektu poprzez odtworzenie pierwotnej kompozycji elewacji, w ramach której nastąpi uporządkowanie otworów okiennych, ujednolicenie stolarki okiennej, przywrócenie ich pierwotnych gabarytów oraz wejść do budynku, naprawa towarzyszących uszkodzeń konstrukcji "muru pruskiego", ceglanych ościeży, parapetów okiennych, uzupełnienie ich ubytków, oczyszczenie z nawarstwień, wzmocnienie strukturalne oraz zabezpieczenie przed dalszą destrukcją.

W ramach przeprowadzenia prac związanych z realizacją inwestycji "Likwidacja niskiej emisji...." przewidziano także rozwiązania takie jak ocieplenie stropu piwnic, poddasza użytkowego i nieużytkowego oraz ścian dzielących pomieszczenia ogrzewane od nieogrzewanych.

8.5. Wskazanie przewidzianych rozwiązań budowlanych

Zakres prac przedmiotowego budynku wskazany jest w części rysunkowej. Prace obejmują wymianę stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej, ocieplenie stropu nad piwnicą, ocieplenie stropu poddasza. Zakres prac nie obejmuje wymiany konstrukcji i pokrycia dachu i wymiany stolarki okiennej związanej z konstrukcją dachu. Poza zakresem opracowania jest remont kominów, a także prace takie jak: wzmacnianie murów, czyszczenie i konserwacja wątków ceglanych.

a) Ściany wewnętrzne:

Ściany wewnętrzne w przestrzeni strychów dzielące pomieszczenia ogrzewane od nieogrzewanych przewidziano do ocieplenia wełną mineralną o gr. 10 cm o współczynniku przewodzenia co najwyżej 0,034 W/mK wraz z wykończeniem warstwą zbroijną zatartą na gładko i pomalowaną farbą silikonową na biało.

b) Ściany zewnętrzne:

Pęknięcia w murze na elewacji północno-wschodniej przewidziano do zszycia oraz uzupełnienie szczelin odpowiednią zaprawą. Przewiduje się w narożniku wschodnim uzupełnić cegły.

W przypadku nadproży i ościeży okien, ceglanych parapetów i fragmentów elewacji wskazanych wg części rysunkowej, remont przewiduje usunięcie starych powłok malarskich, uszkodzonych cegieł i oczyszczenie powierzchni muru za pomocą piaskowania lub hydropiaskowania. Należy dokonać uzupełnienia ubytków cegieł (wymiana lub reprofilacja), uzupełnić spoiny oraz wykonać impregnację hydrostabilizatorem. Cegłę należy zaimpregnować impregnatem hydrofobowym.

Ubytki w kształtkach reprofilować zaprawą w kolorze istniejącej cegły. Spoinować poprzez usunięcie istniejących spoin na głębokość 2 cm i ponowne spoinowanie produktem w kolorze dopasowanym do istniejącej fugi.

W przypadku, kiedy wokół okien znajduje się inna (obca) zabudowa należy ją usunąć i odtworzyć parapety ceglane oraz elewacje w obrębie okien.

Elementy drewniane muru pruskiego wokół okien należy oczyścić z powłok malarskich, zeszlifować, zabezpieczyć przed czynnikami atmosferycznymi oraz przemalować farbą emaliowaną do drewna na warunki zewnętrzne w kolorze ciemnobrązowym (palisander). Fragmenty uszkodzonych (zbutwiałych) elementów drewnianych, gdzie nastąpiło obniżenie parapetów wytrzymałościowych należy wzmocnić stosując poliuretanowy preparat do wzmacniania drewna, uprzednio stosując ewentualnie odpowiedni środek zwalczający owady oraz grzyby metodą natrysku lub smarowania.

c) Stropy strychów:

Przewiduje się ocieplenie podłogi strychu wełną mineralną o gr. ok. 20 cm $\lambda \leq 0,034 \text{ W/m}^2\text{K}$ układaną pomiędzy legarami drewnianymi. W celu zapewnienia komunikacji na strychu do legarów przewiduje się przybić płyty OSB 3 gr. 18 mm. Przed drzwiami na strych pozostawić miejsce umożliwiające otwarcie drzwi oraz swobodny dostęp do poddasza (wykonać dwa stopnie). Stropy nad mieszkaniami (wyłączone z komunikacji) przewiduje się ocieplić wełną mineralną o gr. ok. 22 cm $\lambda \leq 0,034 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Na powierzchni poddasza w miejscu wykonywanego ocieplenia należy ułożyć warstwę folii paroizolacyjnej. Na powierzchni poddasza ułożyć na podkładkach akustycznych legary drewniane. Legary zamontować do istniejącej konstrukcji podłogi poddasza. Pomiedzy legary ułożyć warstwę wełny mineralnej, następnie od góry należy przymocować folię paroprzepuszczalną oraz nabić do legarów płytę OSB 3 gr. 18 mm.

d) Stropy piwnic:

Stropy piwnic przewidziano do docieplenia natryskowym systemem izolacji termiczno-akustycznej z wełny mineralnej o gr. 12 cm o współczynniku przewodzenia co najwyżej 0,034 W/mK. Z docieplaniem stropów piwnic wiąże się pogłębienie dna piwnic.

e) Posadzki piwnic:

W celu zachowania minimalnej wysokości pomieszczeń piwnic przewiduje się rozwiązanie projektowe w postaci rozbioru istniejących posadzek i wykonania nowych na niższym poziomie z uwzględnieniem poziomej izolacji przeciwwilgociowej. W posadzkach przewiduje się wykonanie rzepi pozwalających na ewentualnie odwodnienie w przypadku zalania.

Z obniżeniem posadzki wiąże się przebudowa biegu schodowego do piwnicy (dodanie stopnia/stopni).

f) Wydzielenie i wykonanie pomieszczenia wymiennikowni:

Pomieszczenie będzie usytuowane od strony przebiegu sieci, będzie miało wysokość w świetle 220 cm, okno i zapewnioną wentylację grawitacyjną.

W związku z adaptacją jednego z pomieszczeń piwnicznych na wymiennikownię przewiduje się podzielenie kolejnego z pomieszczeń na dwa mniejsze z dwoma oddzielnymi wejściami w celu zapewnienia co najmniej jednej komórki lokatorskiej przypadającej na każde mieszkanie. Projektowane ścianki do wykonania jako murowane gr. 12 cm, tynkowane i malowane.

g) Przewody kominowe:

Wszelkie piece na paliwo stałe należy zdemonstrować z pomieszczeń piwnicznych i mieszkalnych. Zwolnione kanały kominowe należy oczyścić i udostępnić jako kanały wentylacyjne dla mieszkań.

h) Stolarka okienna:

Istniejącą stolarkę klatek schodowych, mieszkań, piwnic i strychów przewidziano do wymiany na nowe drewniane z odtworzeniem podziału na kwatery. Należy montować okna, dla których współczynnik przenikania ciepła wynosi: $U \leq 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ (pomieszczenia ogrzewane) oraz $U \leq 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$ (pomieszczenia nieogrzewane). Nowe okna wykonać z drewna modrzewiowego z zachowaniem oryginalnych podziałów konstrukcyjnych (skrzydła okienne, ruchomy słupek), szerokość ślimienia, słupka.

Nowa stolarka okienna wg części rysunkowej.

Istniejące okna należy demontować w sposób najmniej niszczący zewnętrzną ceglana strukturę. Nowe okna należy montować z zastosowaniem technologii ciepłego montażu. W oknach zamontować nawiewniki ciśnieniowe. Nowa kolorystyka okien w piwnicach i na strychach ciemnobrązowa (palisander), pozostałe okna białe.

Wszystkie wtórne kraty w oknach należy zdemonstrować. Ceglane parapety należy poddać pracom naprawczym jak pozostałe fragmenty ceglanych wątków na elewacji. W oknach bez ceglanych parapetów wykonać parapety z blachy stalowej lub obróbki blacharskie.

i) Stolarka drzwiowa:

Drzwi zewnętrzne do klatek schodowych proponuje się wymienić na nowe drewniane o współczynniku przenikania ciepła $U \leq 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$. Nowa stolarka drzwiowa powinna być wykonana jako odtworzeniowa, ramowo-płycinowa. Drzwi należy montować z zastosowaniem technologii ciepłego montażu. Drzwi koloru ciemnobrązowego w nawiązaniu do pierwotnej kolorystyki stolarki.

Nowa stolarka drzwiowa wg części rysunkowej.

Istniejące drzwi należy demontować w sposób najmniej niszczący zewnętrzną ceglana strukturę. Wtórne opaski wokół otworów wejściowych przewidziane do skucia. Należy dokonać uzupełnienia ubytków cegieł (wymiana lub reprofilacja), uzupełnić spoiny oraz wykonać impregnację hydrostabilizatorem tak jak pozostałą część ościeży.

Zadaszenie nad wejściem do demontażu.

j) Oświetlenie części wspólnych:

Przewiduje się wymianę opraw świetlnych w częściach wspólnych budynku: nad wejściami, klatki schodowe, piwnice i strychy.

Z wymianą oświetlenia wiąże się wykonanie nowej instalacji elektroenergetycznej oświetleniowej.

III. DOKUMENTACJA RYSUNKOWA
SPIS RYSUNKÓW

NR RYSUNKU	TYTUŁ	SKALA
A-01	ELEWACJA POŁUDNIOWO-ZACHODNIA – PRACE REMONTOWE	1:100
A-02	ELEWACJA PÓŁNOCNO-ZACHODNIA I POŁUDNIOWO-WSCHODNIA – PRACE REMONTOWE	1:100
A-03	ELEWACJA PÓŁNOCNO-WSCHODNIA – PRACE REMONTOWE	1:100
A-04	RZUT PIWNICY – PRACE REMONTOWE	1:100
ZS-01	ZESTAWIENIE NOWOPROJEKTOWANEJ STOLARKI OKIENNEJ I DRZWIOWEJ	