

# araco

S.C.

**PRACOWNIA PROJEKTOWA ARCHITEKTURY**nip: 899-00-05-896    **biuro:** ul. POCZTOWA 17/19  
53-313 Wrocław

tel/fax\_0048 71 3640652

**pracownia:** ul. ZAPOROSKA 62/1  
53-416 Wrocław

tel/fax\_0048 71 3676994

www.araco.pl

**e-mail:** araco@araco.pl  
info@araco.pl

## REMONT ELEWACJI BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO

TEMAT:

STADIUM:

**PROJEKT TECHNICZNY**

PODST.PRAWNA:

Ustawa Prawo budowlane tekst jednolity Dz. U. poz. 1333 z 2020r.

KATEGORIA  
OBIEKTU:

kategoria 13 : pozostałe budynki mieszkalne

ADRES:

**al. gen. Józefa Hallera 3, 53-319 Wrocław  
dz. nr 96, AR\_28; obręb: Południe**

INWESTOR:

Wspólnota Mieszkaniowa al. gen. Józefa Hallera 3  
al. gen. Józefa Hallera 3, 53-319 WrocławJEDNOSTKA  
PROJEKTOWANIA:**Pracownia Projektowa Architektury ARACO s.c.  
ul. Poczтовая 17/19, 53-313 Wrocław**

BRANŻA	FUNKCJA	IMIE NAZWISKO	UPRAWNIENIA	DATA	PODPIS
ARCHITEKTURA	PROJEKTANT	mgr inż. arch. RAFAŁ ONYSZKIEWICZ	565/87/UW	10.2022	
	SPRAWDZIŁ	dr inż. arch. JAKUB ONYSZKIEWICZ	22/DSOKK/2012	10.2022	

## **ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:**

1. OPIS TECHNICZNY	str. 1 - 10
2. CZĘŚĆ RYSUNKOWA:	
- RYS A/1 SYTUACJA – LOKALIZACJA INWESTYCJI	str. 11
- RYS A/2 ELEWACJE	str. 12
- RYS A/3 ZESTAWIENIE STOLARKI	str. 13

## OPIS TECHNICZNY:

### 1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane ( jednolity tekst z 2020r. DU poz. 1333 z późniejszymi zmianami ).
- Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. 2018 poz. 1945
- Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz. U. poz. 1065 z 2019r. z późn. zmianami
- Rozporządzenie Ministra transportu, budownictwa i gospodarki morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 762 z 2013 r.)
- Rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno –użytkowego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609).
- Rozporządzenia Ministra Pracy, Płacy i Spraw Socjalnych z dnia 27 września 1997r. w sprawie ogólnych warunków bezpieczeństwa i higieny pracy ( Dz. U. z 2003r. nr 169, poz. 1650 ).
- Inwentaryzacja wykonana we własnym zakresie w czerwcu 2022r.
- Umowa nr DU-222/B-2/2022, zawarta w dniu 07.06.2022r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową budynku przy al. gen. Józefa Hallera 3 a PPA „ARACO” s.c.
- Zalecenia konserwatorskie wydane przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w dniu 04.10.2022r. pismem nr WAZ-ZZ.410.729.2022 KD 000113578/2022/W 16894/2022.

### 2. PRZEDMIOT INWESTYCJI:

- prace związane z remontem ścian zewnętrznych budynku, zgodnie z opinią MKZ (bez docieplenia)

### 3. ZAKRES OPRACOWANIA:

Zakres opracowania objęty został umową nr DU-222/B-2/2022 z dnia 07.06.2022r., określającą zakres opracowania. Niniejsze opracowanie jest projektem technicznym w zakresie remontu elewacji.

**Remont dwóch elewacji: północno-wschodniej oraz południowo-zachodniej**, z zachowaniem i renowacją detali w obrębie elewacji frontowej, profili gzymsów oraz faktury tynków.

Ponadto przewiduje się renowację drzwi garażowych i drzwi wejściowych oraz wymianę okien piwnicznych i klatki schodowej. Elementy stalowe ( kraty okienne i fragmenty balustrad balkonów ) zostaną poddane renowacji.

Wykonać należy ponadto nowe obróbki blacharskie gzymsów i wyremontować parapety.

### 4. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

#### 4.1. Ogólny opis stanu istniejącego:

Budynek 5-cio kondygnacyjny ( 4 kondygnacje mieszkalne - w tym poddasze użytkowe ), z piwnicami ok. 70cm poniżej poziomu terenu ( zaadaptowanymi na lokale usługowe), posadowiony jest na fundamencie murowanym, ściany murowane z cegły ceramicznej. Bryła budynku - prostokątna, rozczłonkowana w części tylnej, dach dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną karpiówką w koronkę, częściowo pulpitowy, kryty papą asfaltową. Zlokalizowany na działce nr 96, AM-28, obręb Południe, wzdłuż al. gen. Józefa Hallera.

Obiekt jest objęty ochroną konserwatorską ze względu na uwzględnienie go indywidualnie w Gminnej Ewidencji Zabytków, prowadzonej na podstawie Zarządzenia nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014r. Budynek jest jednym z elementów założenia urbanistycznego dzielnicy Południe.

Budynek zaopatrzonej jest we wszystkie niezbędne dla potrzeb socjalno-bytowych media (wodę do celów gospodarczych i socjalnych, odprowadzenie ścieków, energię elektryczną, gaz) poprzez istniejące przyłącza od strony al. gen. Józefa Hallera.

Dojazd do budynku stanowi al. gen. Józefa Hallera (stanowiąca jednocześnie drogę pożarową - droga w odległości 7,80m, o szerokości ok. 10,00m), przebiegająca wzdłuż elewacji frontowej budynku i wyposażona w obustronne chodniki. Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru stanowią hydranty ziemne zlokalizowane w pasie drogowym al. gen. Józefa Hallera i ulicach sąsiednich.

### 5. ZAGOSPODAROWANIE TERENU.

#### Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu:

- a. Zakres opracowania projektowego **nie przewiduje zmian w zagospodarowaniu terenu.**

**b. Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi:**

Nie planuje się projektowania nowych i ingerencji w istniejące urządzenia związane z istniejącym obiektem w zagospodarowaniu terenu

**c. Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków:**

Odprowadzenie ścieków z budynku przyłączem k150 do kanalizacji ogólnospławnej k250 w alei gen. Józefa Hallera. Nie przewiduje się ingerencji w istniejące przyłącze sanitarne.

**d. Układ komunikacyjny:**

Nie przewiduje się ingerencji w istniejący układ komunikacyjny związany z istniejącym budynkiem.

**e. Sposób dostępu do drogi publicznej:**

Dostęp do drogi publicznej pozostaje bez zmian – nie planuje się żadnych działań planistycznych w obrębie tego układu

**f. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu:**

**Przyłącze wodociągowe:** - bez zmian

**Zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej:** - bez zmian

**Zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej:** - bez zmian

**g. Zewnętrzna instalacja elektryczna:** - bez zmian

**h. Ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu:** - bez zmian

**INFORMACJE DOTYCZĄCE OBSZARU ODDZIAŁYWANIA PLANOWANYCH DZIAŁAŃ W OBIEKCIE BUDOWLANYM I ZAPEWNIENIU UZASADNIONYCH INTERESÓW OSÓB TRZECICH**

Planowane prace budowlane związane z remontem i przebudową obiektu budowlanego **nie będą miały wpływu na zmianę funkcji i zagospodarowania terenu na przedmiotowej działce.**

Z uwagi na charakter prac (remont elewacji) – obszar oddziaływania zawiera się w granicach działki na której zlokalizowany został budynek: dz. nr 96, AR\_28, obręb Południe – współwłasność Gminy Wrocław i osób fizycznych.

**Poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich.**

Działka dz. nr 96, AR\_28, obręb: Południe oraz mieszczący się niej obiekt jest w posiadaniu Gminy Wrocław z wiecznym użytkowaniem właścicieli lokali mieszkalnych. Budynek przy al. gen. Józefa Hallera 3 posiada dostęp do drogi publicznej al. gen. Józefa Hallera, będącej jednocześnie drogą pożarową budynku. Brak jest w obszarze oddziaływania budynku (określonym w pkt. 19) jakichkolwiek stosunków zobowiązaniowych oraz uzasadnionych interesów osób trzecich w stosunku do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu.

**ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI**

Powierzchnia działki dz. nr 96, AR\_28; obręb: Południe wynosi 407 m<sup>2</sup>. Powierzchnia zabudowy budynku zlokalizowanego przy al. gen. Józefa Hallera 3 wynosi 407 m<sup>2</sup>.

**Zakres opracowania nie obejmuje zagospodarowania w/w terenu.**

**INFORMACJA WS. OCHRONY ZABYTKÓW BUDYNKU, DZIAŁKI LUB OCHRONY TERENU INWESTYCJI**

Obiekt położony we Wrocławiu przy al. gen. Józefa Hallera 3 na działce oznaczonej numerem geodezyjnym 96, AR\_28; obręb: Południe jest wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Wrocławia pod nr 2049 oraz znajduje się na obszarze historycznego obszaru urbanistycznego dzielnicy Południe, który również ujęty jest w w/w ewidencji zabytków.

Zakres i sposób wykonywania planowanych prac nie obejmuje ingerencji w historyczne elementy występujące w budynku - zgodnie z wytycznymi MKZ.

**DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA DZIAŁKĘ LUB TEREN ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO**

Brak jest wpływu eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego z uwagi na ich lokalizację.

**DANE O CHARAKTERZE I CECHACH ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROZEŃ DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANÝCH I ICH OTOCZENIA.**

**Informacja dot. ew. emisji zanieczyszczeń:**

Zakres opracowania nie obejmuje zmiany systemu ogrzewania mieszkań.

**Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów:**

Budynek posiada przyłącze kanalizacji sanitarnej do odprowadzenia ścieków. Spusty odprowadzające wodę z dachu wpięte są do sieci kanalizacji deszczowej. Zakres przewidywanych prac nie zmienia tych warunków.

**Wpływ obiektu budowlanego na istniejące zagospodarowanie terenu:**

Zagospodarowanie terenu istniejącego nie ulega zmianie w związku z charakterem planowanych robót.

**6. PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY BUDYNKU**

Przedmiot opracowania stanowi remont elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Nie planuje się zmiany przeznaczenia ani też programu użytkowego budynku. Szczegółowy zakres zadania projektowego określono w pkt. 2 niniejszego opracowania.

**Parametry techniczne budynku:**

- powierzchnia zabudowy:	407 m <sup>2</sup>
- kubatura	ok. 7000 m <sup>3</sup>
- rok budowy:	przełom XIX i XX wieku
- technologia:	tradycyjna
- liczba kondygnacji:	5
- dach:	w konstrukcji drewnianej
- wysokość kondygnacji netto:	3,50 m
- wysokość budynku ( do kalenicy )	19,30 m

**Wymagania dot. oszczędności energii i izolacyjności cieplnej:**

Zakres opracowania nie obejmuje analizy izolacyjności cieplnej przegród budowlanych oraz dostosowania ich do wymagań minimalnych.

**Wymagania dot. zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych:**

Zakres opracowania nie obejmuje zmiany systemu ogrzewania mieszkań.

**Warunki użytkowe dot. zaopatrzenia w media dla potrzeb socjalno-bytowych:**

Budynek jest zaopatrzone we wszystkie niezbędne media dla potrzeb socjalno - bytowych:

- woda zimna
- c.w.u.
- kanalizacja sanitarna
- centralne ogrzewanie
- energia elektryczna
- gaz do celów gospodarczych
- media teletechniczne

**Warunki użytkowe dot. usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów:**

Budynek posiada przyłącze kanalizacji sanitarnej do odprowadzenia ścieków. Spusty odprowadzające wodę z dachu wpięte są do sieci kanalizacji deszczowej. Zakres przewidywanych prac nie zmienia tych warunków.

**Warunki dot. utrzymania właściwego stanu technicznego:**

Inwentaryzacja architektoniczna – budowlana oraz ocena ekspertyza stanu technicznego budynku pozwalają stwierdzić, iż roboty będące w zakresie niniejszego opracowania są możliwe do wykonania. Celem utrzymania właściwego stanu technicznego obiektu wykonać należy roboty określone w zakresie niniejszego opracowania.

**Warunki dot. bezpieczeństwa i higieny pracy:**

Istniejące mieszkania lokatorskie w budynku mieszkalnym ( bez zmiany funkcji lokali ) - nie planuje się zmian w zakresie BHP dla lokali i pomieszczeń.

**Warunki dot. ochrony ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej:**

Budynek nie pełni roli obiektu ochrony ludności zgodnie z wymaganiami ochrony cywilnej.

**Warunki dot. ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską.**

Obiekt położony we Wrocławiu przy al. gen. Józefa Hallera 3 na działce oznaczonej numerem geodezyjnym 96, AR\_28; obręb: Południe jest wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Wrocławia pod nr 2049 oraz

znajduje się na obszarze historycznego obszaru urbanistycznego dzielnicy Południe, który również ujęty jest w w/w ewidencji zabytków.

Zakres i sposób wykonywania planowanych prac nie obejmuje ingerencji w historyczne elementy występujące w budynku - zgodnie z wytycznymi MKZ.

#### **Warunki dot. odpowiedniego usytuowania na działce budowlanej.**

Zakres opracowania nie obejmuje działań w zakresie zagospodarowania terenu ani też rozbudowy budynku. Obiekt jest budynkiem istniejącym. Usytuowanie budynku określono na rys. A.1 w części rysunkowej opracowania.

#### **Warunki dot. poszanowania, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienia dostępu do drogi publicznej.**

Działka dz. nr 96, AR\_28, obręb: Południe oraz mieszczący się niej obiekt jest w posiadaniu Gminy Wrocław oraz osób fizycznych. Budynek przy al. gen. Józefa Hallera 3 posiada dostęp do drogi publicznej al. gen. Józefa Hallera, będącej jednocześnie drogą pożarową budynku. Brak jest w obszarze oddziaływania budynku (określonym w pkt. 19) jakichkolwiek stosunków zobowiązaniowych oraz uzasadnionych interesów osób trzecich w stosunku do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu.

#### **Warunki dot. korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne.**

Zakres opracowania nie dotyczy dostosowania obiektu do korzystania przez osoby niepełnosprawne. Poziom parteru budynku znajduje się powyżej poziomu wejścia i brak jest urządzeń budowlanych umożliwiających dostęp osobom niepełnosprawnym (również z uwagi na jego zabytkowy charakter).

#### **Warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy.**

Kierownik budowy jest zobowiązany do opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy zgodnie z informacją o charakterze i przewidywanych zagrożeniach ujętych w programie BIOZ niniejszego opracowania.

### **7. UKŁAD KONSTRUKCYJNY OBIEKTU BUDOWLANEGO ORAZ OCENA STANU TECHNICZNEGO.**

Budynek 5-cio kondygnacyjny ( 4 kondygnacje mieszkalne - w tym poddasze użytkowe ), z piwnicami ok. 70cm poniżej poziomu terenu ( zaadaptowanymi na lokale usługowe), posadowiony jest na fundamencie murowanym, ściany murowane z cegły ceramicznej. Bryła budynku - prostokątna, rozczłonkowana w części tylnej, dach dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną karpiówką w koronkę, częściowo pulpitowy, kryty papą asfaltową. Obiekt przy alei gen. Józefa Hallera 3 stanowi zabytek nieruchomy. Powstał w pierwszych latach ubiegłego wieku.

**Elewacja frontowa (południowo-zachodnia)** - sześciosiowa, w trzeciej osi od lewej – trójboczny występ, zwieńczony na 3. piętrze – balkonem ( w narożach pod balkonem – cztery reliefy ). W szóstej osi, na wszystkich piętrach – loggie/balkony na rzucie fragmentu łuku. Bogato zdobiony portal wejściowy, z dwoma pilastrami bocznymi zwieńczonymi rzeźbami kwiatowymi, środkowy – popiersiem. Okna parteru i pierwszego piętra w czwartej i piątej osi – zwieńczone zdobionymi naczółkami, nad piwnicami i 1. piętrzem – gzymsy oraz gzymsy wieńczący pod dachem. W poziomie 2. piętra , pomiędzy oknami – ornamenty geometryczne.

**Elewacja tylna (północno-wschodnia)** - rozczłonkowana, z półkolistym fragmentem, zwieńczonym wieżyczką ( w parterze lokal usługowy ). W pierwszej osi od lewej – prostokątne balkony ( na 2. piętrze – weranda). Elewacja praktycznie bez detalu architektonicznego poza płycinami na ścianach frontowych balkonów.

### **8. STAN TECHNICZNY BUDYNKU.**

Ogólny stan techniczny ścian zewnętrznych budynku jest dostateczny. Elewacje wymagają remontu i wykonania prac konserwatorskich. Tynki zewnętrzne w złym stanie - odspojone i skorodowane, wymagające naprawy i uzupełnienia. Gzymsy w stanie dostatecznym, wymagają obróbkę blacharskich. Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe - w stanie dobrym.

Stan techniczny nowych okien z tworzywa sztucznego jest bardzo dobry, a okien drewnianych dostateczny (poza oknami piwnicznymi i klatki schodowej – do wymiany).

Stan techniczny drzwi wejściowych jest dobry. Zaleca się poddanie ich renowacji.

#### Opis wpływu projektowanych zmian na istniejącą konstrukcję.

Stan techniczny podstawowych elementów konstrukcyjnych dobry. Wykonanie remontu zgodnie z zaleceniami projektu nie będzie narażało elementów głównych budynku .

### **Opis stanu technicznego elewacji.**

Powierzchniowa warstwa tynków i powłoki malarskie na elewacjach uległy zniszczeniu w wyniku długotrwałego działania czynników atmosferycznych. Budynek od zewnątrz ma widoczne odspojenia tynków.

Zachowane na elewacjach powłoki malarskie i tynki uległy przebarwieniu w wyniku działania wody, zmiennych temperatur oraz składników zanieczyszczeń smolistych osadzających się w szczelnej warstwie w miejscach osłoniętych przed myciem wodą. Brak jest widocznych spękań w zewnętrznej strukturze ścian.

Nie ma przeciwwskazań do realizacji prac budowlanych przewidzianych w projekcie.

Z uwagi na zalecenia konserwatorskie, w związku ze złym stanem tynków – należy dokonać naprawy i uzupełnienia istniejących tynków wyprawą tynkarską mineralną. Strukturę tynku dostosować do tynku istniejącego. Przed malowaniem wykończyć zaprawą klejowo-szpachlową o nie gorszych parametrach niż BaumiBayosan. Ściany po oczyszczeniu, położeniu tynków i zagruntowaniu malować farbami mineralnymi, zgodnie z cz. rysunkową.

**Parapety zewnętrzne** z blachy ocynkowanej należy wymienić na nowe – z blachy tytanowo-cynkowej.

### **Pokrycie dachu i obróbki blacharskie.**

Pokrycie dachu z dachówki ceramicznej z dachówki karpiówki układane podwójnie w koronkę oraz pokrycie z papy – w dobrym stanie technicznym (po remoncie).

Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej - w dobrym stanie technicznym (po remoncie).

## **9. ZALECENIA PRAC BUDOWLANYCH W ZAKRESIE PRAC ZLECONYCH UMOWĄ.**

Zakres opracowania obejmuje:

**Remont dwóch elewacji: północno-wschodniej oraz południowo-zachodniej**, z zachowaniem i renowacją detali w obrębie elewacji frontowej, profili gzymsów oraz faktury tynków.

Ponadto przewiduje się renowację drzwi garażowych i drzwi wejściowych oraz wymianę okien piwnicznych i klatki schodowej ( okna drewniane, z zachowaniem historycznych profili i podziałów). Elementy stalowe ( kraty okienne ) zostaną poddane renowacji.

Wykonać należy ponadto nowe obróbki blacharskie gzymsów i wyremontować parapety.

### **PROJEKT TECHNICZNY**

#### **ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNO - MATERIAŁOWE REMONTU ELEWACJI BUDYNKU**

Uwaga!: Całość robót wykonywać zgodnie z projektem budowlanym na podstawie uszczegółwiającego go projektu technicznego.

## **10. REMONT ELEWACJI POŁUDNIOWO- ZACHODNIEJ I PÓŁNOCNO-WSCHODNIEJ.**

Remont elewacji obejmuje naprawę i uzupełnienie tynków oraz odtworzenie istniejących ubytków w detalu architektonicznym. Jako roboty towarzyszące należy wykonać obróbki blacharskie ( parapetów i gzymsów ), wymianę stolarki okiennej w poziomie piwnic i klatki schodowej ( okna drewniane, z zachowaniem historycznych profili i podziałów) oraz renowację drzwi garażowych i wejściowych do budynku.

Zgodnie z zaleceniami Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, pracami konserwatorskimi należy objąć obie elewacje.

Nadrzędnym celem planowanych prac jest usunięcie zaistniałych zniszczeń, trwałe zabezpieczenie zachowanych detali plastycznych elewacji oraz uzupełnienie elementów brakujących (wyklucza się uzupełnienie detalu i innych elementów architektonicznych za pomocą styropianu czy styroduru).

Biorąc pod uwagę stan zachowania obiektu, jego wartość historyczną i zabytkową oraz estetyczną należy wykonać prace remontowe wg następujących zaleceń:

- usunąć z powierzchni elewacji wszelkie wtórne elementy metalowe takie jak haki, bolce, gwoździe itp., a *także wszelkie instalacje ( klimatyzatory, anteny, rolety zewnętrzne)*

Zgodnie z zaleceniami MKZ dopuszcza się rolety montowane w świetle okna, podtynkowo. Zaleca się wykonanie anteny zbiorczej na dachu budynku. Klimatyzatory zaleca się montować od strony podwórza lub na gruncie, w estetycznej osłonie.

Należy również uporządkować szyldy, które zaleca się montować w obrębie przyziemia, w pasie pomiędzy gzymsem a otworami okiennymi i drzwiowymi (po uzgodnieniu formy i lokalizacji z Miejskim Konserwatorem Zabytków).

- usunąć z powierzchni elewacji wtórne warstwy tynku cementowego oraz odspojone warstwy tynku wapiennego
- wykonać nowe tynki
- naprawić uszkodzenia gzymsów
- wykonać obróbki blacharskie na gzymsach;
- dokonać naprawy i konserwacji elementów ślusarki ( balustrady balkonów elewacji frontowej ).

Kolejność prac:

1. Inwentaryzacja obiektu - fotograficzna i rysunkowa aktualnego stanu zachowania.
2. Dezynfekcja powierzchni skażonych biologicznie.
3. Usunięcie tynków zmurszałych, w znacznym stopniu odspojonych przez ręczne odkucie.
4. Usunięcie wtórnych zacierek tynkarskich oraz czyszczenie detali tynkarskich.
5. Usunięcie pozostałości wtórnych powłok malarskich preparatami dedykowanymi do spulchniania spoiw olejnych i emulyjnych. Pozostałości preparatu dokładnie usunąć, w razie konieczności wykonać zabieg odsalający.
6. Usunięcie zanieczyszczeń powierzchniowych – mycie wodą pod regulowanym ciśnieniem dyszą szpachelkową. Prace wykonywać z dużą ostrożnością, żeby nie uszkodzić powierzchni zbyt silnym strumieniem wody (pary wodnej). Czynność w razie potrzeby powtórzyć kilkakrotnie, stosować dodatkowo miękkie szczotki z włosa sztucznego. Dopuszcza się stosowanie środków powierzchniowo-czynnych dedykowanych myciu elewacji wykonanych z materiałów porowatych. Stosowane środki nie mogą zwiększyć higroskopijności tynków.
7. Przygotowanie podłoża ceglanego do wykonania rekonstrukcji tynków - oczyszczenie powierzchni, podklejenie lub/i wymiana cegieł, uzupełnienie spoin.
9. Rekonstrukcja tynków modyfikowanymi zaprawami mineralnymi dostosowanymi właściwościami fizycznymi oraz składem do tynków uzupełnianych.
10. Rekonstrukcja oryginalnej faktury powierzchni – rodzaj zastosowanego materiału warunkują zalecenia producenta farby elewacyjnej gwarantującego odpowiednią trwałość aplikowanych materiałów.
11. Malowanie powierzchni w zatwierdzonej kolorystyce. Zaleca się stosowania matowych farb krzemianowych. Stosować odpowiednie grunty do przyjętej technologii .

#### **10.1. Tynki zewnętrzne.**

Po wykonaniu naprawy i uzupełnienia tynków, opisanych powyżej ( wyprawą tynkarską mineralną - strukturę tynku dostosować do tynku istniejącego) elewacje należy pomalować farbami krzemianowymi. Przed malowaniem wykończyć zaprawą klejowo-szpachlową o nie gorszych parametrach niż Baumit Bayosan. Ściany po oczyszczeniu, uzupełnieniu tynków i zagruntowaniu malować w kolorystyce zgodnej z cz. rysunkową.

#### **10.2. Detal architektoniczny.**

Ewentualne brakujące fragmenty gzymsów należy uzupełnić wykonując profil ceglany, wykończony tynkiem ciągnionym z formą dostosowaną do gzymsu istniejącego. Gzyms okapowy wykończyć tynkiem ciągnionym w formie skrzynkowej.

#### **10.3. Stolarka okienna w częściach wspólnych.**

Z powodu złego stanu technicznego stolarki okiennej w poziomie piwnic i okien klatki schodowej – należy je wymienić na nowe, zgodnie z opinią MKZ: drewniane, z zachowaniem podziałów i profili historycznych (odtworzeniowo), o współczynniku min.  $U_w=1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$  i szczelności  $a<0.3$ . Podziały oraz kolorystyka stolarki okiennej wg rysunku elewacji oraz wskazań *zestawienia stolarki* załączonej do projektu technicznego. Stolarkę zaopatrzyć w nawiewy higrosterowalne o wydajności min. 30 m<sup>3</sup>/h.

Wymianie podlegają:

- 1 szt. – 0,80m x 1,40m (piwnica)
- 2 szt. – 0,90m x 1,40m (piwnica)
- 1 szt. – 1,10m x 1,40m (piwnica)
- 1 szt. – 0,50m x 1,20m (piwnica)
- 1 szt. – 0,30m x 0,95m (piwnica)
- 1 szt. – 1,60m x 0,80m (klatka schodowa)
- 2 szt. – 1,60m x 2,30m (klatka schodowa)

Wymiary okien do wymiany należy sprawdzić z natury przed złożeniem zamówienia.

#### **10.4. Elementy ślusarskie**

Kraty w oknach piwnicznych, po oczyszczeniu i zabezpieczeniu antykorozyjnym pomalować na kolor RAL 7016 (antracytowy).



#### 10.5. Obróbki blacharskie:

Obróbki blacharskie gzymsów wykonać należy z blachy tytanowo-cynkowej grubości 0,60mm. Parapety podokienne wykonać z blachy tytanowo-cynkowej.

#### 10.6. Roboty dodatkowe.

Drzwi garażowe ( 1 szt. drzwi dwuskrzydłowych ), drewniane, o wymiarach 240x240cm należy poddać renowacji lub wymienić na nowe, drewniane, z odtworzeniem podziałów historycznych.

Drzwi wejściowe do budynku: 140x230 cm i 110x230 cm należy poddać renowacji lub wymienić na nowe, drewniane, z odtworzeniem podziałów historycznych.

#### 10.7. Kolorystyka elewacji.

WG CZ. RYSUNKOWEJ:

**A** - TYNK SILIKATOWY ( krzemianowy ), struktura tynku – jak istniejący, kolor wg RGB: 205/190/167 ( jak Keim Historisch 1998 nr 50019 , **na podstawie próbkowania i rozpoznania kolorystycznego.**

OBRÓBKI BLACHARSKIE: BLACHA TYTANOWO-CYNKOWA W KOLORZE NATURALNYM gr. 0,6 mm

DRZWI WEJŚCIOWE - KOLOR ORZECH CIEMNY ( RAL 8025 ).

### 11. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ BUDYNKU.

Budynek jako niski zakwalifikowano do kategorii **ZL IV w klasie odporności pożarowej C.**

Konstrukcja nośna budynku, konstrukcja dachu, stropów, i ścian zewnętrznych i wewnętrznych są zgodne z parametrami odporności ogniowej elementów dla ZL IV C.

#### Warunki ochrony p.poż. budynku bez zmian.

Remont obejmuje jedynie strefę zewnętrzną obiektu. Zagadnienia p.poż. dotyczące wnętrza pozostają poza opracowaniem.

### 12. WYTYCZNE I WARUNKI REALIZACJI ROBÓT BUDOWLANYCH.

Realizacja obiektu odbywać się będzie przy zastrzeżeniu zapewnienia kierownictwa i nadzorowania robót przez osobę uprawnioną, zgodnie z ogólnymi przepisami BHP w budownictwie, z zachowaniem szczegółowych warunków technicznych wykonywania robót, przepisów Prawa Budowlanego, oraz przepisów przeciwpożarowych w budownictwie. Przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować wyroby budowlane dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie.

### 13. OŚWIADCZENIE DOT. NIESTOTNEGO ODSTĄPIENIA OD ZATWIERDZONEGO PROJEKTU BUDOWLANEGO.

Projektant oświadcza, że w świetle art. 35 pkt. 6 w powiązaniu z art. 36a pkt.5 Ustawy Prawo budowlane Dz. U. poz. 1333 z 2020r. z późniejszymi zmianami , przewiduje możliwości wystąpienia nieistotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego w zakresie:

- zmiany materiałów wykończeniowych – zewnętrznych w konsultacji z Projektantem,
- innych – nie wykraczających poza przywołaną powyżej ustawę – kwalifikowanych przez Projektanta w trybie roboczym i potwierdzonych wpisem do dziennika budowy.

opracował:

arch. Rafał Onyszkiewicz upr. 565/87/UW

### OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW:

My, niżej podpisani, w związku z par. 34, pkt. 3d ustawy Ustawa Prawo budowlane tekst jednolity Dz. U. poz. 1333 z 2020 r., oświadczamy niniejszym, że projekt budowlany dot. **REMONTU ELEWACJI BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO przy al. gen. Józefa Hallera 3 we WROCŁAWIU , dz. nr 96 AR\_28; obręb: Południe** został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

<b>mgr inż. arch. RAFAŁ ONYSZKIEWICZ</b> upr. nr 565/87/UW w spec. architektonicznej b.o.	10.2022	
<b>dr inż. arch. JAKUB ONYSZKIEWICZ</b> upr. nr 22/DSOKK/2012 w spec. architektonicznej b.o.	10.2022	