

„HEKATI” PRACOWNIA PROJEKTOWA

tel. kom. 0502 77 30 70

e-mail: mariusz.szumski@poczta.fm

mgr inż. Mariusz Szumski

TEMAT : Projekt remontu elewacji, balkonów i piwnic.

OBIEKT : Budynek mieszkalny wielorodzinny.

ADRES : Wrocław, ul. Piastowska 34

LOKALIZACJA: Działka nr 33, 14/11, obręb Plac Grunwaldzki, A.M. 21

BRANŻA I STADIUM : Projekt Budowlany – Architektura/Konstrukcja

ZAMAWIAJĄCY : Wspólnota Mieszkaniowa
ul. Piastowska 34, Wrocław

AUTOR OPRACOWANIA :

ARCHITEKTURA:

Projektant:

mgr inż. architekt Andrzej Mikula
nr upr. 133/99/DUW

Sprawdzający:

mgr inż. architekt Bogdan Mikula
nr upr. 134/99/DUW

Autor programu prac konserwatorskich:

mgr Agnieszka Witkowska.

KONSTRUKCJA:

Opracowujący konstrukcja: inż. Zbigniew Szumski
nr upr. UAN.VI – f/3/81/88
nr upr. ABGP.I - r/7342/302/99

Sprawdzający konstrukcja: inż. Waldemar Szumski
nr upr. 263/71/Wm

KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO XIII

Świdnica, dnia 30.08.2018 r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

A. CZĘŚĆ OPISOWA

Strona tytułowa	str. 1
Spis zawartości opracowania	str. 2
Opis techniczny	str. 3-20
Zalecenia konserwatorskie z dnia 07.05.2018 r	str. 21-22
Decyzja 1308/2018 – pozwolenie konserwatorskie	str. 23-24

B. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

1. Plan sytuacyjny	1:500	str. 25
1I. Inwentaryzacja stolarki okiennej elewacji frontowej		str. 26
2I. Inwentaryzacja stolarki okiennej elewacji tylnej		str. 27
3I. Inwentaryzacja stanu technicznego tynków i detali elewacji frontowej		str. 28
4I. Inwentaryzacja podokienników szkliwionych i ubytków tynków elewacji tylnej		str. 29
2. Projektowane uzupełnienia detali archit.	1:100	str. 30
3. Elewacja frontowa	1:100	str. 31
4. Elewacja tylna	1:100	str. 32
5. Rzut piwnic	1:100	str. 33
6. Balkony elewacji frontowej	1:25	str. 34
7. Balkon elewacji frontowej III piętro	1:25	str. 35
8. Balkony elewacji tylnej	1:25	str. 36
9. Balkony elewacji tylnej	1:25	str. 37
10. Szczegóły stolarki okiennej		str. 38
11. Szczegóły detali		str. 39
12. Zestawienie stolarki okiennej		str. 40
13. Zestawienie stolarki okiennej		str. 41
14. Zestawienie stolarki okiennej		str. 42

C. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA.

OPIS TECHNICZNY

1. DANE EWIDENCYJNE

1.1. Faza opracowania.

Projekt remontu budynku w branży architektonicznej i konstrukcji budynku.

1.2. Adres budynku.

Wrocław, ul. Piastowska nr 34.

1.3. Lokalizacja budynku.

Budynek mieszkalny zlokalizowany na działce nr 33 , 14/11 , obręb Plac Grunwaldzki.

1.4. Rodzaj zabudowy.

Budynek 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.

1. Zlecenie zamawiającego.
2. Badania stratygraficzne elewacji i program prac konserwatorskich, autorstwa mgr Agnieszki Witkowskiej.
3. Przegląd budynku i pomiary inwentaryzacyjne.
4. Dokumentacja fotograficzna.
5. 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. DANE TECHNICZNE.

2.1. Linia zabudowy: elewacje frontowe: 16,90 m

elewacje tylne: 16,90m + 7,80m

2.2. Wysokość budynku: elewacje frontowe: 20,00 m

elewacje tylne: 21,50 m.

2.3. Funkcja budynku: mieszkalna.

3. FORMA I OPIS BUDYNKU

Budynek przy ul. Piastowskiej 34 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 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 rejestrze zabytków budownictwa i architektury miasta Wrocławia pod nr. rejestrowym A/1547 z dnia 22.01.2010 r.

Obiekt wzniesiony w roku 1903.

Budynek usytuowany w ciągłej zabudowie zachodniej pierzei ulicy Piastowskiej, w kwartale zamkniętym od północy ul. Sienkiewicza, od południa ul. Grunwaldzką, od zachodu ul. M. Reja i od wschodu ul. Piastowską.

Kamienica mieszkalna V kondygnacyjna, podpiwniczona, z użytkowym poddaszem. Założona na rzucie prostokąta z płytkim ryzalitem w elewacji tylnej, w układzie trójtaktowym, z sienią na osi, ze schodami wyrównawczymi w trakcie przednim i dwubiegową powrotną klatką schodową w trakcie tylnym.

Elewacja frontowa ośmioosiowa z drzwiami wejścia zajmującymi przestrzeń dwóch osi centralnych. Powyżej wejścia, na poziomie II i III kondygnacji dwukondygnacyjny, dwuosiowy, prostokątny wykusz zwieńczony na wysokości IV kondygnacji tarasem. Do ścian bocznych wykusza, na poziomie II i III kondygnacji dobijają po dwa prostokątne balkony.

W linii dachu, nad wykuszem mansarda w formie szczytu.

Elewacja, łącznie z elewacją mansardy, w całości tynkowana, z dekoracją wykonaną metodami tynkarskimi i sztukatorskimi profili ciągnionych oraz odlewów gipsowych, całość malowana.

Tynki elewacyjne na poziomie III i IV kondygnacji, w strefie wydzielonej profilowanym gzymsem między kondygnacyjnym nad oknami II kondygnacji i gzymsem parapetowym okien V kondygnacji oraz na elewacji mansardy gładzone, proste. Pozostałe powierzchnie tynków, łącznie z elewacjami wykusza gładzone, boniowane (bonie listwowe).

Elementy rzeźbionej dekoracji sztukatorskiej znajdują się na tle tynków gładkich III i IV kondygnacji, pod gzymsem koronującym, na elewacji zachodniej wykusza, a także w strefie drzwi wejściowych do kamienicy i elewacji mansardy. Powtarzalne motywy dekoracyjne wykonano w technice odlewów gipsowych pojedynczo (konsole) lub zestawianych w plakiety fartuchów podokiennych, fryzów itp.

Dekoracja sztukatorska i rzeźbiarska elewacji mansardy w technice narzutu tynkarskiego, rzeźbionego, profilowanego. Detale o formach secesyjnych i historyzujących w postaci stylizowanych ornamentów roślinnych, motywów okuciowych, wstęg, wsporników wolutowych i w formie maszkaronów, muszli, maswerków oraz płycin pod i nadokiennych.

Wypełnienie między murowanymi słupkami balustrad balkonów ażurowe zbudowane z prefabrykowanych odlewów cementowych. Balustrada tarasu nad wykuszem pełna, murowana. Pomiedzy słupkami umieszczone gipsowe odlewy tralek.

Na słupkach balustrad i elewacji mansardy ustawione odlewy cementowe szyszek i kul wieńczących.

Okna i drzwi rozmieszczone regularnie. Prostokątne otwory zostały zamknięte półkoliście w oknach znajdujących się na poziomie II kondygnacji, (za wyjątkiem prosto zamkniętych okien wykusza). Drzwi wejściowe zamknięte półkolistym nadświetlem. Wejście do budynku ujęte ozdobnym, tynkowanym portalem.

Otwory obramione odcinkami profilowanych listew sztukatorskich oparte na profilowanych odcinkach parapetów (I, IV kondygnacja, okna wykusza), parapetów wspólnych (II-IV kondygnacja, okna mansardy) oraz na profilu gzymsu parapetowego (V kondygnacja).

Nad oknami IV kondygnacji znajdują się trzy naczółki wsparte na konsolkach. W osiach skrajnych bocznych naczółki wspólne, proste dla dwóch sąsiadujących okien oraz naczółek trójkątny, wspólny dla dwóch okien osi środkowych.

Stolarka okienna najstarszych egzemplarzy z zachowaną historyczną, drewnianą stolarką, ze słupkami dekorowanymi, kanelowanymi i profilowanymi ślēmionami, i ozdobioną nacięciami. Zewnętrzne parapety okien fasady wyłożone blachą a w elewacji tylnej znajdują się parapety z płytek glazurowanych.

Drzwi wejściowe drewniane, powierzchnia malowana.

Sześciokondygnacyjna, siedmioosiowa elewacja tylna z prostokątnym otworem drzwiowym w przyziemiu ryzalitu pozbawiona podziałów architektonicznych, urozmaicona została ryzalitem klatki schodowej w osi środkowej i zwieńczona uskokowym gzymsem.

STAN ZACHOWANIA

Elewacja zachowana w bardzo złym stanie. Tynki w licznych miejscach spękanie, odspojone, powierzchnia nierównomiernie zabrudzona, zwłaszcza w górnych partiach wypłukana, pozbawiona części ochronnych i dekoracyjnych powłok malarskich. Widoczne są liczne miejsca rozwarstwiania spękanego tynku tworzące puste kieszenie w części wypełnione zdegradowanym tynkiem. Cegły i zaprawa łącząca na odsłoniętych fragmentach muru spękanie, osłabione fragmenty wykruszają się.

W miejscach częstego omywania wodą przy odpływach z posadzki tarasu nad wykuszem mur pozbawiony tynku.

Aplikacje sztukatorskie w większości popękane z widocznymi szwami połączeń. Powłoki malarskie zespolone z powierzchnią odlewów w formie sztywnej, kruchej warstwy deformującej formę rysunku profili i formy rzeźbiarskiej.

Odlewy cementowe głęboko spękanie, powierzchnia w znacznym stopniu wypłukana.

Brak elementu wieńczącego elewację mansardy.

Budynek nie uległ zasadniczym zmianom i przebudowom, i zachował walor autentyczności.

4. OCENA STANU TECHNICZNEGO.

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

W czasie przeglądu stwierdzono:

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

Elewacja frontowa.

Konstrukcja ścian z cegły pełnej na zaprawie wapiennej i cementowo - wapiennej w dostatecznym stanie technicznym. Ubytki tynków i spoinowania muru z cegły pełnej oraz nadproży w obrębie dwóch otworów okiennych w poziomie cokołu, po lewej stronie drzwi wejściowych (fotografia s 1). Ponadto miejscowe ubytki tynków zlokalizowane są głównie w przyziemiu, przy i na gzymsach, na ścianie elewacji przy balustradach balkonu III piętra po jego obu stronach, na słupach balustrad, na ścianie wykusza oraz na gzymsach attyki. Cegły i spoiny muru w miejscach ubytków tynków miejscowo zawilgocone. Tynki elewacji miejscowo odparzone, zawilgocone i w różnym stopniu przebarwione i zabrudzone. Mur attyki w górnej części ukośnie spękany.

Uszkodzenia murów, tynków i detali dokumentują fotografie nr s2 – s23.

Ogólnie stan techniczny tynków i detali ocenia się jako zły, a murów jako średni. Inwentaryzację uszkodzeń pokazano na rysunku nr 3I.

Podokienniki elewacji frontowej z blachy stalowej ocynkowanej pocięte, ze śladami korozji, ze znacznymi ubytkami. Ich stan techniczny ocenia się jako zły.

Elewacja tylna.

Konstrukcja ścian z cegły pełnej na zaprawie wapiennej i cementowo – wapiennej, ogólnie w średnim stanie technicznym, natomiast ściany ryzalitu i nadproża okien klatki schodowej w złym stanie technicznym. Mury w tym miejscu pozbawione tynków, ubytki cegieł i znaczne ich zawilgocenie, ubytki i zawilgocenia spoin oraz uszkodzone stalowe nadproża okien wszystkich otworów okiennych klatki schodowej, polegające na korozji stalowych belek nadproży. Ubytki tynków i spoinowania muru z cegły pełnej w wielu innych miejscach elewacji tylnej, wskazanych na rys. nr 4I, przedstawiającym uszkodzenia muru i tynków ścian elewacji tylnej oraz stan podokienników zewnętrznych glazurowanych. Głównie ubytki tynków zlokalizowane są w przyziemiu, w obszarze ścian

ryzalitu oraz na przyległych do niego ścianach, przy i na gzymsie okapowym, na ścianie elewacji przy balustradach balkonów. Cegły i spoiny muru w miejscach ubytków tynków miejscowo zawilgocone. Tynki elewacji miejscowo odparzone, zawilgocone i w różnym stopniu przebarwione i zabrudzone. Glazurowane podokienniki z licznymi ubytkami, utłuczeniami (przykład płytek zachowanych w najlepszym stanie - fotografia nr p1). W wielu oknach brak podokienników, a w części dokonano wymiany na parapety z blachy stalowej powlekanej i ocynkowanej. Płytki podokienne ułożone również na zwieńczeniu muru balustrady, usytuowanego na granicy budynków nr 32 i 34, w poziomie II piętra (fotografia p2). Ich stan techniczny ocenia się jako średni. Płytki miejscowo powierzchniowo uszkodzone, ubytki i zawilgocenia fugowania.

Uszkodzenia murów, tynków i podokienników dokumentują fotografie nr s1 – s21.

Ogólnie stan techniczny tynków i podokienników elewacji tylnej ocenia się jako zły a stan techniczny murów jako średni.

2.) Balkony, wykusz.

Balkony obu elewacji i wykusz elewacji frontowej z płytami ceramicznymi z cegły na belkach stalowych. Belki porażone rdzą, głównie dotyczy to nieremontowanych balkonów II piętra elewacji tylnej, gdzie występują znaczne ubytki tynków. Korozja belek balkonów elewacji frontowej występuje w mniejszym stopniu. Ponadto występują ubytki spoinowania i miejscowe zawilgocenia ceramicznych płyt balkonów, brak tynków na spodach płyt balkonów nieremontowanych elewacji tylnej (II piętro – balkon strona lewa – brak tynku, strona prawa – zawilgocony i przebarwiony tynk) i częściowo na jednym balkonie elewacji frontowej (I piętro – strona lewa).

Balustrady nieremontowanych balkonów elewacji tylnej stalowe z płaskownika i kształtowników okrągłych, wtórne, nie posiadają walorów historycznych. Na balustradach miejscowo ślady korozji. Balustrady remontowanych balkonów stalowe z rur i płaskownika, malowane na kolor jasno brązowy. Nie stwierdzono ich uszkodzeń.

Balustrady balkonów I i II piętra elewacji frontowej. Wypełnienie między murowanymi słupkami balustrad balkonów ażurowe zbudowane z prefabrykowanych odlewów cementowych. Balustrada tarasu nad wykuszem pełna, murowana. Pomiędzy słupkami umieszczone gipsowe odlewy tralek. Mury z ubytkami tynki i w tych miejscach ubytki i zawilgocenia spoin. Ażurowe tralki z odlewów cementowych i gipsowych spękane. Ściany balustrad balkonu III piętra, nad wykuszem, od wewnątrz licowane płytkami

wbudowanymi wtórnie, ich stan ocenia się jako średni. Ogólnie stan techniczny balustrad elewacji frontowej ocenia się jako zły.

Posadzki remontowanych balkonów elewacji tylnej licowane płytkami gres – stan techniczny dobry. Posadzki nieremontowanych balkonów II piętra cementowe – spękanе i zawilgocone – stan techniczny zły. Na posadzkach balkonów elewacji frontowej posadzki cementowe (balkony I piętra i balkon II piętra strona prawa). Posadzki spękanе, miejscowo zawilgocone, ich stan ocenia się jako zły. Posadzka balkonu I piętra – strona prawa – płytki gres. Posadzka balkonu III piętra ułożona z takich samych płytek, jakimi licowana jest balustrada tego balkonu od wewnątrz. Jej stan techniczny ocenia się jako średni. Brak prawidłowego odwodnienia balkonów, które odbywa się poprzez przewody z PCV. Kratki odpływowe i przepusty przejścia rur spustowych prze płyty balkonów w złym stanie technicznym.

3.)Stolarka okienna i drzwiowa.

W otworach okiennych zarówno elewacji frontowej, jak i tylnej, częściowo zachowana oryginalna stolarka okienna, drewniana skrzynkowa. Okna elewacji frontowej o walorach historycznych. Część z tych okien jest w stanie złym, który dyskwalifikuje możliwość ich skutecznego remontu, ze względu na stan drewna okien i jego ubytki. Stan pozostałych oscyluje pomiędzy stanem technicznym złym i średnim i te stolarkę można skutecznie poddać remontowi i renowacji. Okna elewacji tylnej lokali w praktycznie całości wymienione na okna z profili PCV. Oryginalna stolarka okienna zachowała się tylko w dwóch otworach, ale jej stan techniczny, degradacja walorów historycznych i stopień zużycia są zbyt duże, aby można było rozważać jej skuteczną naprawę. Podobnie rzecz ma się ze stolarką okienną klatki schodowej, poza oknem poddasza, które nie przedstawia wartości historycznej, jednakże w ocenie autora ekspertyzy, stan techniczny tej stolarki daje nadzieję na jej skuteczną naprawę z zachowaniem elementów historycznych.

Okna piwniczne drewniane w złym stanie technicznym.

Bramy wejściowe do budynku drewniane, płycinowe. Bramy wejściowe w średnim stanie technicznym. Ramiaki i płyciny miejscowo spękanе i rozeschnięte.

4.) Piwnice.

W piwnicy stwierdzono znaczne ubytki tynków ścian i stropów, ubytki spoinowania, pionowe pęknięcia ścian, spękania i zawilgocenia cementowych posadzek. Miejscami

cegła ścian powierzchniowo skorodowana i zawilgocona. Belki stalowe stropów Kleina nie osiatkowane, lokalnie porażone rdzą.

W 2012 roku w budynku przeprowadzono roboty budowlane remontu dachu i wykonania izolacji przeciw wodnych poziomych i pionowych ścian konstrukcyjnych w poziomie piwnic.

Remont dachu objął naprawę więźby dachu w wymianą uszkodzonych elementów, wymianę pokrycia z papy wraz z deskowaniem, wymianę pokrycia z dachówki karpiówki (kolor terakota) podwójnie w koronkę, wraz z łączeniem, przemurowanie kominów ponad dachem cegłą klinkierową w kolorze terakota, wymianę obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych z blachy stalowej ocynkowanej.

Roboty budowlane mające na celu poprawę izolacji przeciw wodnych murów w poziomie piwnic wykonano metodami systemowymi. Izolację poziomą murów wykonano metodą iniekcji ciśnieniowej, natomiast w celu poprawy ich pionowej izolacji zastosowano szpachlówki uszczelniające i tynki renowacyjne.

6. PROJEKTOWANY ZAKRES ROBÓT.

6.1. Stolarka okienna i drzwiowa.

Wykuć wtórnie wbudowane okna oraz część okien posiadających walory historyczne, których stan techniczny wyklucza możliwość ich skutecznej naprawy. Inwentaryzację okien przedstawiono na rys. inwentaryzacji stolarki, w zestawieniu stolarki i w dokumentacji fotograficznej.

Zamontować wraz z ościeżnicami nowe okna drewniane, wg wzoru pierwotnie istniejących, (zachowanych w kilku otworach) o walorach historycznych (z powtórzeniem podziałów oryginalnej stolarki), z automatycznymi nawiewnikami powietrza, ze szprosami zgodnymi z rysunkiem elewacji, kolor stolarki okiennej RAL 8002, szklone szkłem zespolonym o $U=1,1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$.

Oryginalną, pierwotnie wbudowaną stolarkę okienną elewacji frontowej, znajdującą się w stanie technicznym, pozwalającym na skuteczny remont, poddać remontowi i renowacji. Stan techniczny tej stolarki jest znacznie zróżnicowany z tendencją do złego, jednakże autor opracowania uważa, że część z nich uda się skutecznie naprawić. Wyjątek stanowią dwa okna bocznych ścian wykusza, trzy okna III piętra, jedno IV piętra i drzwi balkonowe III piętra, których stan techniczny determinuje brak możliwości ich skutecznego remontu.

Naprawę i renowację okien przeprowadzić w sposób zgodny z „Programem prac konserwatorskich”. Wymienić zawilgocone, mocno spękane, rozeschnięte i wypaczone elementy skrzydeł okien, ślemion, ramiaków i ościeżnic na nowe z drewna dębowego. Wymianę tych elementów w obrębie detali stolarki, ograniczyć do niezbędnego minimum. Oczyszczyć wszystkie elementy stolarki, w tym okucia, z powłok malarskich. Naprawić i wyregulować okucia, a te, których stan jest zły, wymienić na nowe, stalowe, wykonane na wzór oryginalnych istniejących.

Stolarkę okienną klatki schodowej elewacji tylnej również poddać remontowi i renowacji w sposób tożsamy jak stolarkę okien elewacji frontowej, z tą różnicą, że w tych elementach należy w całości wymienić drewniane ościeżnice oraz skrzydła okien.

Stolarkę okienną malować kryjącą farbą rozpuszczalnikową z gruntem głęboko penetrującym, kolor stolarki okiennej RAL 8002, półmat.

Bramy wejściowe do budynku w średnim stanie technicznym. Bramy, wraz z ościeżnicami, poddać remontowi i renowacji, zgodnie z „Programem prac konserwatorskich”. Wymienić zawilgocone, mocno spękane i wypaczone elementy skrzydeł, ram i ościeżnic na nowe z drewna dębowego. Wymianę tych elementów w obrębie detali stolarki, ograniczyć do niezbędnego minimum. Oczyszczyć wszystkie elementy stolarki, w tym okucia, z powłok malarskich.. Naprawić i wyregulować okucia, a te, których stan jest zły, wymienić na nowe, stalowe, wykonane na wzór oryginalnych istniejących. Kolor stolarki drzwiowej RAL 8002.

Stolarkę drzwiową malować kryjącą farbą rozpuszczalnikową z gruntem głęboko penetrującym, półmat.

Przed zamówieniem stolarki wykonać sprawdzenie pomiarów otworu na budowie.

6.2. Balkony i loggie.

Konstrukcja balkonów stabilna.

Rozebrać posadzki balkonów cementowe i z płytek (nie dotyczy wyremontowanych balkonów elewacji tylnej I piętra), usunąć warstwy betonu do konstrukcji płyty stropowej balkonów z cegły. Wymienić uszkodzone cegły płyty balkonów, oczyścić luźną zaprawę spoinowania cegieł płyty, uzupełnić spoinowanie zaprawą cementową marki 5 MPa. Większe szczeliny po oczyszczeniu starej zaprawy rozkładać klinami dębowymi i szczelinę wypełnić zaprawą cementową marki 5 MPa, mocno ją wciskając. Belki stalowe konstrukcji balkonów oczyścić z resztek zaprawy i rdzy do czystego metalu, następnie miniować dwukrotnie oraz osiatkować siatką stalową rabbita. Następnie ułożyć warstwę 2,5 cm keramzytu luzem oraz warstwę keramzytobetonu 4cm zatartą na ostro. Wykonać izolację z papy termozgrzewalnej dwuwarstwową. Boczne odsłonięte przestrzenie pomiędzy stopkami wypełnić elementami dachówki karpiówki na zaprawie cementowej, następnie belki osiatkować siatką stalową rabbita. Obróbkę z blachy stalowej ocynkowanej zamontować pod papą na balkonach elewacji tylnej, natomiast na balkonach elewacji frontowej obróbkę montować nad gzymsem. Następnie wykonać warstwę wyrównawczą z zaprawy cementowej od 2 do 4cm wyprowadzając spadki do rury spustowej odwodnienia balkonów. Ułożyć płytki podłogowe typu gres na klej mrozoodporny i cokolik z płytek gres szerokości 5 cm na ścianach. W miejscu przejścia rur spustowych przez płytę balkonu otwór w płycie wyprawić mocną zaprawą cementową.

Na spodach płyt balkonów wykonać tynk cementowo – wapienny kat. III.

Wykonać nowe balustrady balkonów elewacji tylnej zgodnie z rysunkami, tak, aby wysokość balustrady wynosiła 110 cm. Balustrady stalowe z rur (słupki i pochwyt) oraz z płaskownika – wykonać wg wzoru balustrad na dwóch wyremontowanych balkonach oraz zgodnie z rysunkiem.

Poręcze i słupki z rur kotwić w warstwie konstrukcji płyty balkonu i w ścianie. Balustrady (również wyremontowanych wcześniej balkonów) malować na kolor miedziany młotkowy farbami hammerite.

Wymienić na nowe z blachy tytan - cynk rury spustowe odprowadiające wody opadowe z posadzki balkonów.

Balustrady balkonów elewacji frontowej, w tym murowane słupki oraz cementowe i gipsowe tralki, są częścią elewacji i opis ich remontu i renowacji opisano w punkcie 5.3. Elewacje.

Zdemontować rury spustowe z przewodów PCV odwodnienia posadzek balkonów i osadzić na kotwy stalowe nowe przewody odpływowe z blachy tytan – cynk $\varnothing$ 50 mm.

6.3. Elewacje.

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

Ostrożnie zdemontować istniejące oryginalnie wbudowane podokienniki z płytek glazurowanych okien i muru graniczącego z budynkiem nr 32 elewacji tylnej.

W ramach remontu elewacji wykonać następujące prace:

- zmyć całą powierzchnię elewacji i usunąć wtórne warstwy farb, zgodnie z zapisami „Programu prac konserwatorskich”,
- uszkodzone, zlasowane, zawilgocone cegły murów i słupków balustrad balkonów elewacji frontowej wymienić na nowe, przemurowując połączenie na głębokość $\frac{1}{2}$ c,
- ukośne pęknięcie ściany attyki naprawić przemurowując miejsce pęknięcia na szerokości trzech warstw cegły na głębokość $\frac{1}{2}$ c,
- ubytki spoin murów głębokości powyżej 1 cm spoinować zaprawą cementową,
- ukośne pęknięcia przestrzeni między bramą wejściową elewacji tylnej i oknem I piętra naprawić następująco: w środku rozpiętości pęknięć wykuć bruzdy

długości 75 cm o wymiarach 1/2 c x 1/2 c. prostopadle do linii pęknięć, osadzić w nich pręty Ø 16 ze stali 34GS (AIIIIN), bruzdy betonować betonem B10.

- naprawić uszkodzone nadproża otworów okiennych elewacji tylnej w sposób następujący. Oczyszczyć stalowe belki nadproży z resztek zaprawy i rdzy do czystego metalu, zabezpieczyć ich powierzchnię preparatem chroniącym przed korozją i osiatkować siatką stalową rabbita, przemurować mur w miejscach oparcia belek (trzy warstwy cegły), boczne odsłonięte przestrzenie pomiędzy stopkami wypełnić elementami dachówki karpiówki na zaprawie cementowej, następnie belki osiatkować siatką stalową rabbita.
- tynki ścian elewacji tylnej i bocznej zbić i wykonać nowe tynki cementowo – wapienne gładkie III kategorii,
- uszkodzone tynki ścian elewacji frontowej zbić i wykonać nowe uzupełniające tynki wapienne o fakturze tynków istniejących, z zachowaniem pierwotnego, istniejącego boniowania, usuwanie i wymianę tynków ograniczyć do niezbędnego minimum. Lokalizację uszkodzonych tynków, przewidzianych do wymiany przedstawiono na inwentaryzacji stanu technicznego elementów elewacji frontowej – rys. nr 3I – roboty prowadzić zgodnie z zapisami „Programu prac konserwatorskich”,
- renowację i uzupełnienia detali architektonicznych wykonać zgodnie z zapisami „Programu prac konserwatorskich”,
- wykonać nowe obróbki blacharskie elementów elewacji, w tym podokienniki otworów okiennych elewacji frontowej, z blachy tytan - cynk,
- zagruntowane gruntem silikatowym ściany elewacji malować elewacyjnymi farbami silikatowymi lub krzemianowymi,
- Zabytkową dekorację ceramiczną i stopień wyrównawczy, znajdujące się na posadzce przed wejściem do budynku elewacji frontowej poddać renowacji w następujący sposób: Umyć, zdjąć stare zabrudzenia (np. szpachelką ręcznie na mokro), usunąć wstawki cementowe przy krawędzi zewnętrznej (odkuć ręcznie, można nacinać piłami tarczowymi), oczyścić spoiny, w razie konieczności, przy fragmentach spękanych, wykruszających się pogłębić – ręcznie tarcze ściernie, noże. Ubytki ceramiki na bordiurze wypełnić płytkami (terakota) o kolorze i fakturze maksymalnie zbliżonych do koloru

oczyszczonych płytek oryginalnych. Wymienić wytarte płytki jednobarwne przy wejściu. Stosować Kleje i spoiny na bazie cementu, mrozoodporne.

- Odzyskane podokienniki klinkierowe oczyścić, poddać renowacji. Znacznie zniszczone płytki wymienić na nowe, drobne ubytki uzupełnić zaprawą cementowo – wapienną barwioną, warstwę szkliwa uzupełnić lakierem na bazie, np. światłotrwałej żywicy epoksydowej, barwione w masie. Wbudować na zaprawę cementową w ościeżach otworów okiennych klatki schodowej. Uznano, że to maksymalny możliwy odzysk tego materiału, ponieważ wiele istniejących elementów jest znacznie uszkodzonych, a demontaż elementów może wpłynąć na dalsze ich uszkodzenia. Ponadto w części otworów okiennych brak podokiennika, a w pozostałych występują wtórne z blachy stalowej ocynkowanej. W pozostałych otworach osadzić nowe podokienniki klinkierowe o tożsamy do oryginalnych kształcie, rozmiarze, fakturze i kolorze.

Kolorystykę ścian, stolarki okiennej i drzwiowej elewacji, opracowano na podstawie badań stratygraficznych, autorstwa mgr Agnieszki Witkowskiej.

***Kolor elewacji wynikający z badań stratygraficznych, najlepiej odwzorowuje kolor Ginster 75, z wzornika kolorów Caparol 3D.
Podjęto próbę dopasowania kolorów z wzorników historycznych, najbardziej zbliżony kolor to 50019 z wzornika Keim Historisch.***

Niedopuszczalne jest zamówienie farb u dowolnego producenta bez wiedzy i konsultacji z projektantem.

Przed rozpoczęciem robót malarskich ścian elewacji wykonać próbę kolorystyki i uzyskać akceptację Miejskiego Konserwatora Zabytków i projektanta.

6.4. Piwnice. Stropy. Ścianki, schody, tynki, izolacje i posadzki.

Stopki belek stropów piwnic oczyścić z resztek tynku, rdzy do czystego metalu. Stopki belek pomalować dwukrotnie farbą miniową i osiatkować. Siatkę wypełnić rzadką zaprawą cementową. Oczyścić spoiny stropów z luźnych zapraw, uzupełnić spoinowanie mocną zaprawą cementową.

Rozebrać posadzki i podkłady. Wykonać podkład betonowy gr. 10cm z betonu B10. Izolację poziomą posadzek piwnic wykonać z papy izolacyjnej „500” dwuwarstwową na lepiku asfaltowym z wywiniciem na ściany do pierwszej spoiny muru (6-7cm). Posadzkę wykonać cementową grubości 30mm z zatarciem na gładko.

Skuć resztki tynków piwnic ze ścian i stropów.

Pionowe pęknięcia murów, wskazane na rzucie piwnic, przemurować cegłą pełną na gł. 1/2 cegły na całej wysokości pęknięcia – w co trzeciej warstwie osadzić pręt ze stali Ø 6 długości 75 cm, uzupełnić spoinowanie mocną zaprawą cementową.

Wykonać tynki ścian i sufitów z zaprawy cementowo-wapiennej kat. II. Ściany i sufity pobiałkować. Ścianki piwniczne nie tynkować – tylko pobiałkować wapnem.

7. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA PRAC PROJEKTOWYCH W BUDYNKU.

Brak obszaru oddziaływania na sąsiednie działki.

8. OCHRONA POŻAROWA BUDYNKU.

Remontowany budynek posiada kategorię zagrożenia pożarowego ZLIV, klasa odporności pożarowej „C”. Budynek w zabudowie zwartej, oddzielony od budynku sąsiedniego ścianą oddzielenia pożarowego.

Zakres opracowania i zastosowane rozwiązania projektowe, dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, nie wymagają uzgadniania projektu pod względem ochrony przeciwpożarowej.

ARCHITEKTURA:

Projektant:

mgr inż. architekt Andrzej Mięka
nr upr. 133/99/DUW

Sprawdzający:

mgr inż. architekt Bogdan Mięka
nr upr. 134/99/DUW

Autor programu prac konserwatorskich:

mgr Agnieszka Witkowska.

KONSTRUKCJA:

Opracowujący konstrukcja: inż. Zbigniew Szumski
nnr upr. UAN.VI – f/3/81/88
ABGP.I - r/7342/302/99

Sprawdzający konstrukcja: inż. Waldemar Szumski
nr upr. 263/71/Wm