

OPIS
PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-
BUDOWLANY

WIĘCKOWSKIEGO 3 WE WROCŁAWIU
BOB/22/36

REMONT ELEWACJI FRONTOWEJ, PODWÓRZOWEJ Z OCIEPLENIEM W BUDYNKU
MIESZKALNYM WIELORODZINNYM PRZY UL. WIĘCKOWSKIEGO 3 WE WROCŁAWIU

- **DANE EWIDENCYJNE**

Inwestycja: Remont elewacji frontowej, podwórzowej z ociepleniem w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Więckowskiego 3 we Wrocławiu.

Lokalizacja obiektu: Adres: ul. Więckowskiego 3, 50-431 Wrocław;

Adres geodezyjny: dz. nr 35, AM-11, obręb: Południe

Obszar oddziaływania: dz. nr 35, 34/2, AM-11; obręb: Południe

Inwestor: Wspólnota Mieszkaniowa ul. Więckowskiego 3, 50-431 Wrocław

Stadium: **PROJEKT ARCHITEKTONICZNO- BUDOWLANY**

Jednostka projektowa: Biuro Obsługi Budownictwa Mariusz Fabjanowski

ul. Kluczborska 13/1, 50-323 Wrocław

tel. 71 345 92 64

e-mail: fabjanowski@o2.pl

- **RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO**

Budynek objęty opracowaniem jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.

Kategoria obiektu budowlanego: **XIII**

Współczynnik kategorii obiektu: **4,0**

Współczynnik wielkości obiektu: **2,0**

- **ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU BUDOWLANEGO**

- **OBIEKTY ISTNIEJĄCE**

Sposób użytkowania obiektu, którego remont elewacji jest przedmiotem opracowania nie ulegnie zmianie.

- **OBIEKTY PROJEKTOWANE**

W ramach opracowania nie projektuje się nowych obiektów budowlanych. Prace związane z projektem mają wymiar ściśle remontowy, a wszystkie elementy nowoprojektowane są elementami uzupełniającymi przedmiotowy remont.

- **UKŁAD PRZESTRZENNY ORAZ FORMA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTU BUDOWLANEGO**

- **ISTNIEJĄCYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH**

- **OPIS BUDYNKU**

Bryła budynku prosta, symetryczna.

Elewacja frontowa –symetryczna, z bogatym detalem architektonicznym w postaci m.in. opasek okiennych, płaskorzeźb, ornamentów, gzymsów oraz dwóch typów boniowania. Poszczególne kondygnacje różnią się dekoracją obramowań okiennych, boniowaniem oraz gzymsem. Dwie ostatnie kondygnacje pozbawione detalu.

Elewacja podwórzowa –symetryczna, prosta z wysuniętym pasem w centralnej części.

Stolarka okienna – w większości wymieniania na PCV z zachowanym podziałem okiennym.

- **PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH**

Nie projektuje się nowych obiektów budowlanych.

- **CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OBIEKTU BUDOWLANEGO**

- **PARAMETRY BUDYNKU**

- Kubatura budynku: 5175m³
- Rok powstania: 1890r.
- Powierzchnia zabudowy: 244m²
- Liczba kondygnacji: 5
- Wysokość budynku: 21,21m
- Wysokość budynku do gzymsu 20,64m

- Długość elewacji frontowej: 15,80m
- Długość elewacji podwórzowej: 15,59m
- **MATERIAŁ I KONSTRUKCJA BUDYNKU- na podstawie archiwalnego projektu budowlanego**
 - Ściany piwnic grubości 80cm;
 - Ściany zewnętrzne 1 i 2 kondygnacji – cegła pełna na zaprawie wapiennej i cementowo-wapiennej, grubości 65cm;
 - Ściany zewnętrzne 3 i 4 kondygnacji – cegła pełna na zaprawie wapiennej i cementowo-wapiennej, grubości 52cm;
 - Ściany zewnętrzne kondygnacji 5 oraz poddasza – cegła pełna na zaprawie wapiennej i cementowo-wapiennej, grubości 40cm;
 - Stropy nad piwnicami – ceramiczne
 - Stropy w części mieszkalnej i na strychu – drewniane, belkowe ze ślepym pułapem
 - Dach - konstrukcja drewniana, krokwiowo-płatwiowa;
 - Schody wewnętrzne- drewniane na konstrukcji cienkościennych przekrojów stalowych, dwubiegowe

- **ZESTAWIENIE POWIERZCHNI**

Projekt dotyczy wyłącznie części zewnętrznych obiektu. Remont nie wpłynie na jakkolwiek zmianę powierzchni użytkowej budynku.

- **ROZWIĄZANIA PROJEKTOWE**

- **ROBOTY ROZBIÓRKOWE**

Przewiduje się demontaż lub rozbiórkę:

W obrębie elewacji frontowej:

- Parapetów zewnętrznych z blachy;
- Uszkodzonych i odspojonych fragmentów tynku;
- Wszystkich obróbek blacharskich w obrębie elewacji;
- Rynien i rur spustowych;
- Numeru policyjnego budynku, banerów, tabliczek informacyjnych oraz wszelkich elementów mogących utrudniać wykonanie remontu;

- Usunięcie przewodów wiszących na elewacjach, uporządkowanie, unieczynnienie nieużywanych, umieszczenie w peszlach i wkucie w ścianę pozostałych.

W obrębie elewacji podwórzowej:

- Parapetów zewnętrznych z blachy;
- Wszystkich obróbek blacharskich w obrębie elewacji;
- Rynien i rur spustowych;
- Wszelkich elementów znajdujących się na elewacji mogących utrudniać wykonanie remontu;
- Usunięcie przewodów wiszących na elewacjach, uporządkowanie, unieczynnienie nieużywanych, umieszczenie w peszlach i wkucie w ścianę pozostałych.

- **ROBOTY REMONTOWE**

Przewiduje się wykonanie następującego zakresu prac remontowych:

W obrębie elewacji frontowej:

- Wymiana parapetów na nowe z blachy stalowej ocynkowanej;
- Naprawa spękań i uzupełnień muru zewnętrznego;
- Naprawa zarysowanych ścian nośnych zewnętrznych
- Odtworzenie i uzupełnienie detali architektonicznych na elewacji frontowej: opasek okiennych i portali drzwiowych, cokotu, gzymsów, boniowania itp.
- Oczyszczenie i impregnacja detalu architektonicznego;
- Wykonanie brakujących detali architektonicznych i osadzenie ich na elewacji zgodnie z rysunkiem;
- Wykonanie wyprawy tynkarskiej;
- Na cokole wykonać tynk renowacyjny;
- Malowanie elewacji wg projektu kolorystyki;
- Montaż na gzymsach i zadaszeniach zabezpieczenia w postaci kolców na ptaki zgodnych z zaleceniami Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- Wymiana rynien oraz rur spustowych;
- Wykonanie nowych obróbek blacharskich;
- Uzupełnienie ubytków spoin w murze;
- Uporządkowanie przewodów na elewacjach – unieczynnienie nieużywanych,

umieszczenie w peszlach i wkucie w ścianę pozostałych;

- Ponowny montaż elementów zdemontowanych podczas remontu (elementy niepodlegające wymianie);

W obrębie elewacji podwórzowej:

- Wymiana parapetów na nowe z ceramiki;
- Naprawa spękań i uzupełnień muru zewnętrznego;
- Naprawa zarysowanych ścian nośnych zewnętrznych
- Odtworzenie i uzupełnienie detalu architektonicznego - gzymsu
- Oczyszczenie i impregnacja detalu architektonicznego;
- Wykonanie wyprawy tynkarskiej;
- Na cokole wykonać tynk renowacyjny;
- Malowanie elewacji wg projektu kolorystyki;
- Montaż na gzymsach i zadaszeniach zabezpieczenia w postaci kolców na ptaki zgodnych z zaleceniami Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- Wykonanie nowych obróbek blacharskich na gzymsie;
- Uzupełnienie ubytków spoin w murze;
- Uporządkowanie przewodów na elewacjach – unieczynnienie nieużywanych, umieszczenie w peszlach i wkucie w ścianę pozostałych;
- Ponowny montaż elementów zdemontowanych podczas remontu (elementy niepodlegające wymianie);

UWAGA!

- Zabrania się skuwania zachowanych, ale uszkodzonych elementów wystroju architektonicznego elewacji frontowej w celu zastąpienia ich nowymi;

• **ZALECENIA DOTYCZĄCE PRAC NIEOBJĘTYCH OPRACOWANIEM**

- Zaleca się bezwzględne kontrolowanie wymiany stolarki okiennej przez lokatorów, okna powinny być wymieniane na wzór oryginalnych zachowanych na przedmiotowej elewacji;
- Ze względu na estetykę obiektu nakazuje się wprowadzenie zakazu wywieszania banerów reklamowych, zaklejania okien, wypuszczania natynkowo kabli i przewodów itd.
- Przed przystąpieniem do prac remontowych zaleca się wykonanie badań

stratygraficznych w obrębie elewacji w celu uzgodnienia oryginalnej kolorystyki budynku;

• OCIEPLENIE ELEWACJI PODWÓRZOWEJ

Ocieplenie całości elewacji tylnej warstwą styropianu o grubości 8cm.

Stosowany styropian powinien odpowiadać następującym warunkom:


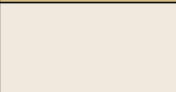

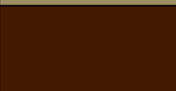

- Płyta styropianowa na bazie „NEOPORU” o współczynniku przewodzenia ciepła – 0.031 W/m*K, wg normy PN-EN 13163:2004/AC:2006
- Nie należy układać płyt uszkodzonych

Nie należy układać płyt pokrywających się krawędziami z krawędziami naroży i otworów w elewacjach. Nierówności i uskoki powierzchni płyt należy zeszlifować do uzyskania jednolitej płaszczyzny.

• KOLORYSTYKA

Jako podstawę do opracowania palety barwnej kolorystyki elewacji frontowej i tylnej (podwórzowej) w budynku – przyjęto wzornik farb malarskich (fasadowych) – z katalogu KEIM EXCLUSIV

Na elewacjach należy zastosować wyprawę tynkową – gładką.

LEGENDA:		
1		elewacja KOLOR Z KATALOGU KEIM EXCLUSIV Granital weiss 9251
2		detal architektoniczny – szerokie opaski okienne/gzymasy/ detale KEIM EXCLUSIV Granital weiss 9255
3		detal architektoniczny – cokół KEIM EXCLUSIV Granital weiss 9265
4		Kolor stolarki okiennej/ drzwi wejściowych wg RAL 8011
5		obróbki blacharskie naturalny kolor blachy tytan–cynk
UWAGA: Kolory przedstawione na rysunku mogą różnić się od projektowanych ze względu na jakość wydruku.		

Należy pomalować również pochwyty i stolarkę parteru, obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe w kolorze szaro-stalowym RAL 7001.

Kolor dachu – naturalny kolor papy.

Parapety z klinkieru o kolorze ceglanym.

UWAGA!

- Zakres robót elewacyjnych wymaga nadzoru autorskiego;
- Zakres robót elewacyjnych nie narusza istniejącej konstrukcji budynku oraz nie ma wpływu na warunki przeciwpożarowe obiektu.

- **ZAKRES REMONTU DACHU**
Poza zakresem opracowania.

- **OPINIA GEOTECHNICZNA ORAZ INFORMACJE O SPOSOBIE POSADOWIENIA OBIEKTU BUDOWLANEGO**

W zakresie projektu nie ma prac związanych z budową nowych obiektów budowlanych. Prace dotyczą wyłącznie remontu elewacji budynku istniejącego- nie dotyczy ich zagadnienie sposobu posadowienia obiektu oraz wykonanie opinii geotechnicznej.

- **DOSTĘPNOŚĆ DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH**

Budynek nie jest dostępny dla osób niepełnosprawnych. Wszystkie pomieszczenia użytkowe znajdują się na wysokim parterze, na który można dostać się poprzez schody zewnętrzne. Piwnica również nie jest dostępna dla osób z niepełnosprawnością ruchową.

W ramach remontu nie przewiduje się prac, które miałyby przystosować budynek do przebywania w nim osób poruszających się na wózkach lub charakteryzujących się znacznymi trudnościami z poruszaniem się.

- **CHARAKTERYSTYKA EKOLOGICZNA**

- **PARAMETRY TECHNICZNE OBIEKTU BUDOWLANEGO CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW OBIEKTU BUDOWLANEGO NA ŚRODOWISKO I JEGO WYKORZYSTANIE ORAZ NA ZDROWIE LUDZI I OBIEKTY SĄSIEDNIE POD WZGLĘDEM:**

Zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych- bez zmian;

Emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem

ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się- bez zmian;

Rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów- bez zmian;

Właściwości akustycznych oraz emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się- bez zmian;

Wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne- bez zmian;

- **ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO W TRAKCIE REALIZACJI INWESTYCJI**

Remont budynku należy przeprowadzić w sposób niestwarzający zagrożenia dla środowiska. Transport powstałych odpadów (elementów nienadających się do ponownego wykorzystania) powinien być prowadzony wyłącznie w porze dnia. Odpady powstałe w trakcie prac stanowić będą zgodnie z katalogiem odpadów (Dz.U. Nr 112, poz. 1206) odpady z grupy 17 „Odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych)”.

Wymagana jest dokładna segregacja odpadów powstałych podczas remontu. Odpady betonu i gruzu mogą być wykorzystane podczas budowy po pokruszeniu, jako kruszywo lub deponowane na składowisku odpadów obojętnych.

- **DANE DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ**

Budynek objęty opracowaniem zaliczany jest do kategorii ZL V- budynek zamieszkania zbiorowego, niezakwalifikowany do ZL I i ZL II. Zalicza się do budynków średniowysokich - budynek ponad 12m do 25m oraz od czterech do dziewięciu kondygnacji nadziemnych. Nie zawiera stref pożarowych o powierzchni przekraczającej 1000m². Nie posiada pomieszczeń do jednoczesnego przebywania ponad 50 osób na powierzchni 2000m². Nie posiada stref pożarowych PM o wielkości powyżej 1000 m² oraz o gęstości obciążenia ogniowego powyżej 500 MJ/ m².

Bazując na powyższym budynek nie wymaga zakres niniejszego projektu nie wymaga uzgodnienia pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej.

Dane zgodnie z § 4 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. 2015 poz. 2117).

CZĘŚĆ RYSUNKOWA