

REMONT ELEWACJI BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
– JAWOR, UL. RYNEK 22, dz. nr 205/4, obręb Stare Miasto

Jednostka projektowa:	PRACOWNIA PROJEKTOWA AFORMA mgr inż. arch. Aleksandra Kulbas-Leśniak, ul. Chyły 8, 59-220 Legnica, tel. 661-567-857, 76/819 72 75
Obiekt:	REMONT ELEWACJI BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
Kategoria obiektu	XIII
Adres inwestycji:	Jawor, ul. Rynek 22 dz. nr 205/4, obręb 0007 Stare Miasto
Inwestor:	Gmina Jawor Rynek 1 zarządca: Zarząd Lokalami Komunalnymi ul. księcia Józefa Poniatowskiego 14A 59-400 Jawor
Stadium:	Projekt budowlany

PROJEKTANT	IMIĘ I NAZWISKO	NR UPRAWNIENÍ	PODPIS
PROJEKTANT ARCHITEKTURY	mgr inż. arch. Aleksandra KULBAS-LEŚNIAK	Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr ewid. 12/08/DOIA	

Legnica, 18 styczeń 2018

PROJEKT BUDOWLANY

I. SPIS TREŚCI

1.	Cel i zakres opracowania	3
1.1.	Zakres robót elewacyjnych	3
2.	Podstawa opracowania	3
2.1.	Wstępne	3
2.2.	Przepisy techniczno-budowlane	3
3.	Istniejący stan zagospodarowania terenu	3
3.1.	Lokalizacja	3
3.2.	Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	4
4.	Charakterystyka obiektu	4
4.1.	Forma architektoniczna	4
4.2.	Program użytkowy	4
4.3.	Opis ogólny konstrukcji	4
4.1.	Fundamenty	4
4.2.	Ściany zewnętrzne	5
4.3.	Tynki i detale sztukatorskie:	5
4.4.	Stolarka okienna	5
4.5.	Drzwi zewnętrzne	5
5.	Zakres prac związanych z remontem– rozwiązania szczegółowe	6
5.1.	Prace remontowe na elewacji	6
5.2.	Odtwarzanie detali architektonicznych wykonanych w technologii tynkarskiej takich, jak gzymsy:6	
5.3.	Parapety zewnętrzne	7
5.4.	Wymiana rynien i rur spustowych	7
6.	Informacja o wpisie do rejestru zabytków	7
7.	Informacja o wpływie eksploatacji górniczej	7
8.	Informacja o obszarze oddziaływania obiektu	7

II. CZĘŚĆ GRAFICZNA

Nr rys.	Nazwa	Skala
Z/1	Plan sytuacyjny	1:500
A01	Elewacje	1:100

Załączniki

1. Zaświadczenia projektantów o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego aktualne na dzień sporządzenia projektu
2. Kopie uprawnień projektantów

III. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Cel i zakres opracowania

Niniejsze opracowanie obejmuje **projekt budowlany remontu elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Rynek 22 w Jaworze (dz. nr 205/4 obręb Stare Miasto)**
Budynek wpisany do rejestru zabytków jako dom podcieniowy nr rejestru 34/L, decyzja z dn. 06.11.1956r

1.1. Zakres robót elewacyjnych

W projekcie uwzględniono:

- Remont elewacji frontowej:
 - Naprawę istniejących tynków;
 - Odtworzenie detali architektonicznych,
 - Wykonanie tynków renowacyjnych na elewacji i w podcieniu, malowanie farbą silikatową
 - Wykonanie powłoki anty graffiti w poziomie parteru
 - Naprawę gzymsów detalem ciągnionym w zaprawie i elementów sztukatorskich na elewacjach;
 - Wymianę parapetów zewnętrznych na nowe z płytki klinkierowej lub renowacja ,
 - Wymianę obróbki blacharskiej nad opaską okienną,
 - Renowację drzwi wejściowych do budynku;

2. Podstawa opracowania

2.1. Wstępne

- Zlecenie wykonania projektu przez Inwestora;
- Inwentaryzacja budowlana obiektu;

2.2. Przepisy techniczno-budowlane

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 27 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. nr 0, poz. 462 z późniejszymi zmianami).

3. Istniejący stan zagospodarowania terenu

3.1. Lokalizacja

Budynek mieszkalny zlokalizowany przy **ul. Rynek 22 w Jaworze (dz. nr 205/4 obręb Stare Miasto)**.
Budynek znajduje się w strefie A ochrony konserwatorskiej - ośrodek historyczny miasta Jawora, nr rejestru: 39/L, decyzja z dn. 25.11.1956 r.

Budynek znajduje się w ściślej zabudowie śródmiejskiej w pierzei zabudowy z przełomu XIX/XX w.

3.2. Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Obszar projektowanego zamierzenia objęty został miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora zatwierdzonym uchwałą NR LXIV/327/06RADY MIEJSKIEJ W JAWORZE Z DNIA 29 MARCA 2006 R.

Teren objęty opracowaniem, został oznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami **MW4**

Budynek wpisany do rejestru zabytków jako dom podcieniowy nr rejestru 34/L, decyzja z dn. 06.11.1956r

4. Charakterystyka obiektu

4.1. Forma architektoniczna

Budynek na planie prostokąta trzykondygnacyjny, podpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym.

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej.

Otwory drzwiowe i okienne prostokątne rozmieszczone regularnie na elewacji frontowej i elewacji tylnej

Od frontu budynek wykończony tynkiem a w strefie cokołowej płytami granitowymi, w podcieniu budynek wykończony tynkiem zarówno w części cokołowej jak i powyżej cokołu.

Okna okienne frontowe z opaskami ozdobnymi tynkowanymi.

Od tyłu elewacja w całości tynkowana, cokół kamienny.

Tynki gładkie wykonane z zaprawy mineralnej o spoiwie wapiennym.

Parapety od frontu i z tyłu budynku klinkierowe szklwione

4.2. Program użytkowy

Budynek mieszkalny wielorodzinny. Po remoncie funkcja pomieszczeń nie ulegnie zmianie.

4.3. Opis ogólny konstrukcji

Budynek trzykondygnacyjny w zabudowie pierzejowej z poddaszem nieużytkowym zbudowany na planie wydłużonego prostokąta w technologii tradycyjnej murowanej. Wejście do budynku od strony elewacji frontowej i tylnej. Ściany budynku murowane z cegły ceramicznej pełnej. Stropy w poziomie parteru płaskie z tynkiem. Powyżej parteru stropy na belkach drewnianych. Dach dwuspadowy w konstrukcji drewnianej kryty dachówką ceramiczną karpiówką.

4.1. Fundamenty

Fundamenty z cegły pełnej ceramicznej z odsadzkami. Odkrywek fundamentów nie wykonano.

STAN TECHNICZNY

Stan techniczny fundamentów oceniam jako średni. Brak wyraźnych osiadań budynku co mogło by sugerować uszkodzenie fundamentów, bądź utratę nośności podłoża gruntowego pod fundamentami.

4.2. Ściany zewnętrzne

Ściany zewnętrzne budynku wykonano jako murowane z cegły pełnej (grubość wacha się od 60 na parterze do 44cm na poddaszu). Nadproża ceglane.

STAN TECHNICZNY

Stan techniczny ścian zewnętrznych– średni

Nie stwierdzono występowania pęknięć. Tynki zawilgocone, zmurszałe, popękane. Pod względem konstrukcyjnym ściany są zdolne do przenoszenia obciążeń po ich remoncie.

4.3. Tynki i detale sztukatorskie:

Zachowała się zdecydowana większość wystroju tynkarskiego i sztukatorskiego na elewacji. W poziomie parteru opaski okienne zachowane.

Występują niewielkie ubytki tynków i profili sztukatorskich, a także spękania, głównie w miejscach narażonych na intensywne oddziaływanie wody opadowej w zmiennych warunkach atmosferycznych – gzyms międzykondygnacyjny i koronujący.

W poziomie parteru widoczne są również uszkodzenia powstałe w wyniku podsiąkania kapilarnego wody.

Podwyższone zawilgocenie tynków sprzyja rozwojowi mikroorganizmów przerastających i przebarwiających powierzchnię tynków w odcieniach ciemnej zieleni i czerni.

Ogólny stan zachowania powierzchni, oryginalnej faktury tynków jest średni, widoczne są obszary pozbawione częściowo składników powierzchniowych zaprawy.

4.4. Stolarka okienna

Okna skrzynkowe z krosnem w większości z drewna sosnowego w średnim stanie technicznym. Okna dwupoziomowe, dwudzielne, nadświetlenie proste, okna zamknięte od wewnątrz łukowym nadprożem.

Częściowo okna od podwórza wymienione na PCV. Okna z różnymi podziałami nie stanowią spójnej całości na elewacji.

Użytkowanie budynku naraziło stolarkę okienną na intensywną eksploatację. W rezultacie tego powstały uszkodzenia mechaniczne i biologiczne powierzchni, odkształcenia kwater, odkształcenia elementów zamykających, uszkodzenia powłok malarskich. Z tego powodu część okien jest przez cały rok niedomknięta, pozostałe domykane są z wielkimi trudnościami. Rezultatem nieszczelności okien są duże straty ciepła w obiekcie.

Parapety zewnętrzne z płytki klinkierowej.

4.5. Drzwi zewnętrzne

Drzwi wejściowe do budynku drewniane dwuskrzydłowe w dostatecznym stanie technicznym. Drzwi przeznaczone do renowacji. Brak domyku drzwi. Drzwi prowadzące na podwórze drewniane dwuskrzydłowe w złym stanie technicznym. Duże ubytki w drewnie uzupełniane współcześnie kwalifikują je do wymiany na nowe.

5. Zakres prac związanych z remontem– rozwiązania szczegółowe

5.1. Prace remontowe na elewacji

Istniejący cokół-kamienny należy oczyścić oraz zaimpregnować w następującej kolejności:

- usunięcie nawarstwień biologicznych (glony, grzyby etc.) poprzez zastosowanie odpowiednich środków biobójczych oraz wody pod ciśnieniem;
- oczyszczenie powierzchni metodą strumieniowo-ścierną, dostosowaną do stanu kamienia oraz warunków zewnętrznych;
- wymiana elementów kamienia nie nadających się do renowacji;
- uzupełnienie dużych ubytków materiałem o jak najbardziej zbliżonych pochodzeniu do oryginalnego;
- uzupełnienie małych ubytków profesjonalnymi kitami naprawczymi;
- odtworzenie oryginalnej szrafury, zdobień, wzorów etc.;
- scalenie kolorystyczne;
- zabezpieczenie hydrobowe, oraz w razie potrzeby środkami z dodatkiem biocydów, w celu zmniejszenia ryzyka porostu glonów, grzybów itp.;

W zakresie tynków elewacyjnych należy:

- skuć stare tynki w miejscach uszkodzeń
- wykonać warstwę szepną - obrzutki z zaprawy **renowacyjnej**,
- ułożyć **tynk wapienny**,
- malować elewację oraz strop podcienia za pomocą dyfuzyjnej np.: **farby silikatowej**

Stosować wyłącznie rynki renowacyjne. Do wysokości parteru dodatkowo zastosować na koniec robót elewacyjnych permanentną powłokę anty- graffiti- półmat. Jednoskładnikowy, bezbarwny środek na bazie silanów i siloksanów, do powierzchniowego zabezpieczania przed graffiti i plakatami.

5.2. Odtwarzanie detali architektonicznych wykonanych w technologii tynkarskiej takich, jak gzymsy:

- Skucie starych detali architektonicznych, wyłącznie w miejscach uszkodzeń;
- staranne oczyszczenie podłoża;
- Warstwa szepna - obrzutka z zaprawy renowacyjnej,
- narzucić na podłoże pierwszą warstwę zaprawy specjalistycznej o uziarnieniu 0,0-2,0 mm. Następnie za pomocą wzornika przesuwanego po prowadnicach nadać wstępny kształt profilu gzymsu. W jednym cyklu roboczym nakładać warstwę zaprawy o max grubości 30 mm. W razie potrzeby nakładać kolejne warstwy zaprawy po związaniu warstwy nałożonej wcześniej.
- po wykonaniu wstępnego kształtu gzymsu przystąpić do obróbki końcowej – szpachlowania. Gzyms szpachlować za pomocą zaprawy specjalistycznej o uziarnieniu 0,0-0,4 mm. Po nałożeniu warstwy szpachli nadać ostateczny kształt gzymsu za pomocą wzornika przesuwanego po prowadnicach.
- Malowanie odtworzonych gzymsów oraz opasek okiennych za pomocą farby dyfuzyjnej np.: farba krzemianowej. Kolorystyka zgodnie z rysunkiem elewacji.

Gzyms wieńczący budynek na elewacji tylnej do renowacji i odtworzenia. Brakujące elementy cegieł i spoiny należy uzupełnić.

Strop podcienia należy poddać do renowacji i pomalować farbą silikatową

5.3. Parapety zewnętrzne

Od frontu parapety zewnętrzne z płytki klinkierowej należy pozostawić. Oczyszczyć, uzupełnić ubytki oraz zaimpregnować. Z tyłu należy wykonać nowe parapety z płytki klinkierowej

5.4. Wymiana rynien i rur spustowych

Istniejące rynny oraz rury spustowe przeznaczone do wymiany na tytanowo cynkowe. W miejscach oznaczonych na rysunkach wymienić rynny i rury spustowe ze stali ocynkowanej lakierowanej (wg branży architektonicznej).

Przyjęto rury spustowe okrągłe o wymiarze fi 110mm oraz rynnę leżącą półokrągłą o przekroju 150mm.

Przekroje zastosowanych elementów systemu odwodnienia dachu sprawdzono pod kątem zgodności z wymogami PN-EN 12056-3 „Systemy kanalizacji grawitacyjnej wewnątrz budynków; cz.3: Przewody deszczowe; Projektowanie układu i obliczenia”. Projektowane parametry elementów odwodnienia zapewniają odbiór wód opadowych z powierzchni dachu i balkonów. Dla prawidłowego odprowadzenia wody należy stosować spadek rynny 1-3mm/mb w kierunku rur spustowych. Na połączeniach rynny i rury spustowej stosować wloty stożkowe.

6. Informacja o wpisie do rejestru zabytków

Obiekt znajduje się w ścisłej strefie A ochrony konserwatorskiej. Obiekt wpisany do rejestru zabytków

7. Informacja o wpływie eksploatacji górniczej

Teren nieruchomości nie znajduje się na obszarze objętym wpływem eksploatacji górniczej.

8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu

Obszar oddziaływania obiektu nie wykracza poza granice nieruchomości inwestora (dz. nr 205/4)

Większość prac prowadzonych będzie wyłącznie wewnątrz obiektu. Samo oddziaływanie nasilone będzie głównie w okresie realizacji prac budowlanych.

Wykaz aktów prawnych do oceny oddziaływania obiektu:

Nazwa aktu prawnego	uwagi
Ustawa Prawo budowlane (tj. Dz. U. 2016 poz. 290 z późniejszymi zmianami) Art. 7.2.1	warunek spełniony / brak oddziaływania
Rozporządzenie Ministra Infrastrukturyz dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. 2015, poz. 1422)	
§ 12	warunek spełniony / brak oddziaływania
§ 271	warunek spełniony / brak oddziaływania
§ 323.1	warunek spełniony / brak oddziaływania
Ustawa o drogach publicznych (Dz.U. 2015, poz. 460) – art. 43	warunek spełniony / brak oddziaływania
Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014, poz. 112), załącznik	warunek spełniony / brak oddziaływania

**REMONT ELEWACJI BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
– JAWOR, UL. RYNEK 22, dz. nr 205/4, obręb Stare Miasto**

POGLĄDOWE ZDJĘCIE ELEWACJI FRONTOWEJ, DRZWI FRONTOWYCH

