

SAB STUDIO ARCHITEKTONICZNE BARSZCZEWSKI

70-781 Szczecin, ul. Beżowa 20/17

ZAMIERZENIE BUDOWANE:

REMONT ELEWACJI
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO

56-400 OLEŚNICA, UL. M. REJA 12

ID działki: 021401_1.0002.AR_61.98/1

kategoria obiektu budowlanego: XIII

INWESTOR:

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

PRZY UL. M. REJA 12 W OLEŚNICY

PROJEKT BUDOWLANY

ELEMENT PROJEKTU:

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

PROJEKTANT:

MGR INŻ. ARCH. DOMINIK BARSZCZEWSKI
uprawnienia budowlane do projektowania
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej
upr.nr 19/ZPOIA/OKK/2007

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA

Oświadczam, że projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt techniczny został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

DATA OPRACOWANIA:

Lipiec 2024 r.

7. Dane liczbowe

▪ Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	247 m ²
▪ Liczba kondygnacji nadziemnych mieszkalnych	2
▪ Liczba kondygnacji podziemnych	1
▪ Wysokość budynku	ca. 14,66m
▪ Grupa wysokości budynku	N (niski)
▪ Kategoria zagrożenia ludzi	ZL IV

8. Założenia konserwatorskie

Głównym założeniem planowanych prac jest wykonanie kompleksowej konserwacji i restauracji mającej na celu zatrzymanie postępujących procesów degradacji substancji zabytkowej oraz przywrócenie elewacjom pierwotnego wyglądu.

Proponuje się wykonanie prac konserwatorskich przy zastosowaniu fabrycznych tynków systemowych z powłoką malarską hydrofobową, otwartą dyfuzyjnie.

Przyjęty w niniejszym opracowaniu kolor wierzchniej warstwy tynku należy potwierdzić na etapie robót budowlanych wykonując odkrywki warstw tynków i wymalowań na poziomie wszystkich kondygnacji wraz z elementami artikulacyjnymi i detalem.

9. Zakres prac

Prace budowlane prowadzić z poszanowaniem substancji historycznej, w sposób minimalnie ingerujący w strukturę zabytku. Rozbiórki i demontaże należy ograniczyć do elementów wtórnych, których stan techniczny i estetyczny utracił właściwe parametry.

Prace dokumentacyjne i przygotowawcze:

- Wykonanie szczegółowej dokumentacji fotograficznej, rysunkowej i opisowej stanu zachowania (inventaryzacja zniszczeń)
- **Po ustawieniu rusztowań należy wykonać odkrywki poszczególnych warstw tynków i wymalowań oraz dokonać oceny stanu zachowania tynków, celem określenia zakresu ich wymiany. Wykonać dokumentację fotograficzną z w/w odkrywek.**

Przewiduje się wykonanie następujących robót rozbiórkowych, budowlano-montażowych i wykończeniowych:

- Urządzenie zaplecza i placu robót
- Rozbiórka chodnika i nawierzchni, częściowe odkopanie ścian budynku
- Usunięcie termoizolacji ze strefy cokołowej
- Przygotowanie podłoża i uszczelnienie ścian poniżej i powyżej gruntu
- Zasypanie ścian piwnicznych, odtworzenie nawierzchni wokół budynku
- Demontaż rur spustowych i obróbek blacharskich
- Przygotowanie i naprawa ścian zewnętrznych
- Renowacja elewacji tynkiem renowacyjnym oraz tynkiem termoizolacyjnym, wymalowanie elewacji
- Renowacja i uzupełnienie detali architektonicznych, profili obramień i profili gzymsów
- Roboty związane z mocowaniem rur spustowych oraz wykonaniem niezbędnych obróbek blacharskich
- Wywiezienie gruzu i odpadów, uprzątniecie placu robót
- Obsianie trawników, wykonanie obrzeży ze żwiru

10. Rozwiązania techniczno-materiałowe

Renowacja elewacji (RE)

Przygotowanie podłoża

Przed rozpoczęciem robót tynkarskich należy dokładnie sprawdzić i przygotować podłoże. Na czas remontu zdemontować rury spustowe, wsporniki, kotwy oraz elementy instalacji. W przypadku występowania trwałego zawilgocenia ścian lub ich fragmentów usunąć przyczynę powstawania zawilgocenia i osuszyć miejsca zawilgocone.

Przed przystąpieniem do etapu skuwania tynków należy na wybranym fragmencie elewacji i na poszczególnych kondygnacjach, odsłonić wszystkie zacierki i wymalowania, aż do pierwotnej powierzchni wyprawy tynkarskiej.

Skuć strukturalnie zniszczone i odspojone tynki, łącznie z pasem co najmniej 80cm powyżej linii zasolenia lub zawilgocenia. Usunąć luźne i niezwiązane cząstki, zmurszałą zaprawę, luźne fragmenty muru. Wydlutować skorodowaną zaprawę ze spoin na głębokość około 2 cm. Wszystkie niefachowe naprawy cegieł i spoin odkuć. Uszkodzone, zawilgocone cegły wykuć, przemurowania wykonać odpowiednio dobraną niezasoloną cegłą, układając ją na uniwersalnej zaprawie tynkarsko-murarskiej. Spoinę odtworzyć zaprawą renowacyjną WTA dopasowaną technicznie do rodzaju cegieł. Równość ścian sprawdzić 2-metrową łatą murarską. Odchyłki od płaszczyzny ponad 1cm/m wyrównać zaprawą. Z ościeży okien i drzwi tynk należy odkuć tak, aby możliwe było położenie nowego tynku termoizolacyjnego o grubości min. 3cm.

Dezynfekcja elewacji

Elewację oczyścić z zabrudzeń oraz skupisk grzybów, glonów, porostów. Przy pomocy preparatu dezynfekcyjnego zlikwidować zanieczyszczenia biologiczne, następnie zmyć wodą pod ciśnieniem (nie większym niż 60 bar). Profilaktycznie nanieść powtórnie preparat, pozostawiając do wyschnięcia, nie sputkiwać.

Wzmocnienie tynków i muru

Preparat krzemianowy (potasowe szkło wodne) nanosić na dobrze zwilżony wodą mur i pozostałe na elewacjach nośne tynki mineralne.

Wykonanie obrzutki

W miejscach, gdzie skuto tynki, nałożyć obrzutkę/warstwę szepną pod kolejne warstwy tynków. Pokrycie muru półkryjące, ok. 50%.

Tynk termoizolacyjny (tło elewacji)

Podłoże zwilżyć wodą. Nakładać ręcznie lub maszynowo tynk termoizolacyjny o gr.30mm przeznaczony do stosowania w budynkach zabytkowych. Opór dyfuzyjny $\mu \leq 15$, współczynnik przewodzenia ciepła $\lambda \leq 0,072\text{W/mK}$. Na styku ze stolarką okienną i drzwiową stosować obwodowo od zewnątrz taśmę uszczelniającą rozprężną paroprzepuszczalną. Wszystkie materiały do wykańczania miejsc szczególnych elewacji tj. listwy przyokienne, kapinosowe, taśmy uszczelniające, profile do łączenia obróbek blacharskich z wierzchnimi warstwami tynku powinny być dostarczone przez systemodawcę i zgodne z jego wytycznymi.

Tynk renowacyjny dwuwarstwowy w cokole

W cokole zastosować tynk renowacyjny dwuwarstwowy z certyfikatem jakości WTA. W pierwszej kolejności nałożyć tynk magazynujący szkodliwe sole o grubości min. 10mm, w kolejnej warstwie nakładać tynk renowacyjny zewnętrzny, hydrofobowy, o podwyższonej odporności mechanicznej, grubości min. 15mm, np. SP Top SR.

Nałożenie gładzi mineralnej

Po wyschnięciu i związaniu tynków wyszpachlować powierzchnię systemową gładzią / szpachlówką renowacyjną. Faktura i uziarnienie tynków powinny odpowiadać istniejącej wyprawie.

Małowanie

Wykończenie powierzchni tynku farbą w kolorze analogicznym do koloru oryginalnego, określonego na podstawie wykonanych wcześniej odkrywek.

Tynki zewnętrzne zagruntować preparatem wzmacniająco-hydrofobizującym. Powłokę malarską należy wykonywać stosując wyłącznie farby otwarte dyfuzyjnie i hydrofobowe. Do wykonania końcowej powłoki malarskiej zastosować matową farbę V1 wg. EN ISO 7783-2, W3 wg. EN 1062-3 przewidzianą do stosowania na powierzchniach zagrożonych atakami pleśni i glonów, wzmocnioną żywicą silikonową. Nakładać w dwóch warstwach.

Na etapie wykonawczym wymalować próbnie fragmenty elewacji w celu uzyskania ostatecznej akceptacji kolorystyki przez nadzór autorski oraz komisję konserwatorską.

Renowacja detali architektonicznych (DA)

Przygotowanie podłoża

Przed rozpoczęciem robót wszystkie detale architektoniczne, profile obramień i profile gzymsów należy zinwentaryzować. Zweryfikować stan zachowania elementów i trwałość ich osadzenia na elewacji. Na wybranych fragmentach detali, profilach obramień i profilach gzymsów odsłonić poszczególne wymalowania i zacierki, aż do pierwotnej powierzchni wyprawy tynkarskiej.

Podłoże elementów dokładnie sprawdzić i przygotować. Powierzchnię oczyścić z nawarstwień, usunąć farbę, luźne, osypujące się cząstki, zmurszałą zaprawę. Czynności przeprowadzić z dużą ostrożnością, tak, aby nie uszkodzić detalu oryginalnego.

Wzmocnienie / konsolidacja strukturalna

Elementy detalu wykonane z materiałów mineralnych wzmocnić, nanosząc pędzlem lub natryskowo ciekły preparat oparty na estrach kwasu krzemowego. Zaleca się wspólnie zastosować preparat lekko wzmacniający, a bezpośrednio po jego wchłonięciu, właściwy preparat bezrozpuszczalnikowy na bazie estrów kwasu krzemowego.

Naprawa detalu architektonicznego

Sposób i zakres napraw dostosować do stopnia degradacji elementów. Detale całkowicie zniszczone odbudować metodą wyciągania lub metodą odlewów na podstawie indywidualnie przygotowanych szablonów i form, w oparciu o oryginalne wzory. Renowację elementów wykonać przy użyciu odpowiedniej zaprawy sztukatorskiej tj.:

- szybkowiążącej gruboziarnistej zaprawy ciągniętej do rekonstrukcji rdzeni sztukatorskich
- szybkowiążącej zaprawy do nadawania gładkiej faktury powierzchniom nowotworzonych i istniejących elementów sztukatorskich, do uzyskiwania gładkich, ostrokrawędzistych profili
- szybkowiążącej zaprawy sztukatorskiej do wykonywania odlewów elementów sztukaterii

Elementy zachowane w dobrym stanie oczyścić, wzmocnić i wykonać ich reprofiliację przywracając im pierwotny kształt (wyostrzyć rysunek) przy użyciu zaprawy sztukatorskiej drobnoziarnistej.

Malowanie

Wykończenie powierzchni tynku farbą w kolorze analogicznym do koloru oryginalnego, określonego na podstawie wykonanych wcześniej odkrywek.

Po stwardnieniu zaprawy elementy sztukatorskie zagruntować preparatem wzmacniająco-hydrofobizującym. Powłokę malarską należy wykonywać stosując wyłącznie farby otwarte dyfuzyjnie i hydrofobowe. Do wykonania końcowej powłoki malarskiej zastosować matową farbę V1 wg. EN ISO 7783-2, W3 wg. EN 1062-3 przewidzianą do stosowania na powierzchniach zagrożonych atakami pleśni i glonów, wzmocnioną żywicą silikonową. Nakładać w dwóch warstwach.

Na etapie wykonawczym wymalować próbnie fragmenty elewacji w celu uzyskania ostatecznej akceptacji kolorystyki przez nadzór autorski oraz komisję konserwatorską.

Renowacja elementów drewnianych (ED)

Na wybranych fragmentach gzymsów odstąpić poszczególne warstwy wymalowań.

Drewniane elementy gzymsu koronującego i gzymsu w tympanonie oczyścić i naprawić. Stare powłoki malarskie całkowicie usunąć. Przy pomocy preparatu dezynfekcyjnego zlikwidować zanieczyszczenia biologiczne. Elementy o osłabionej strukturze wzmocnić poliuretanowym preparatem do utwardzania zniszczonego przez grzyb i insekty drewna, np. Remmers PU-Holzverfestigung. Preparat powinien charakteryzować się paroprzepuszczalnością, niską lepkością i zdolnością głębokiej penetracji podłoża.

Oczyszczone i naprawione powierzchnie drewniane gzymsów, a także podbitkę okapu, zabezpieczyć przed wilgocią malując dwukrotnie paroprzepuszczalnym i hydrofobowym, barwnym impregnatem lazurującym w kolorze palisander np. Remmers HK-Lazura 3w1, kolor RC 720.

Na etapie wykonawczym wymalować próbnie powierzchnie drewniane w celu uzyskania ostatecznej akceptacji kolorystyki przez nadzór autorski oraz komisję konserwatorską.

Uszczelnienie ścian od zewnątrz

Uskok termoizolacji z dolnej partii cokołu sprowadzić poniżej poziomu terenu. Pionową izolację przeciwwilgociową ścian odtworzyć po obwodzie budynku. Wykonywana hydroizolacja ścian powinna stanowić ciągły i szczelny układ z hydroizolacją istniejącą, oddzielający fundamenty budynku od wody i pary wodnej.

Przygotowanie podłoża

Rozebrać istniejący chodnik i nawierzchnię wokół budynku. Zewnętrzne ściany fundamentowe i ściany piwnic częściowo odkopać i oczyścić z ziemi. W przypadku stwierdzenia trwałego zawilgocenia ścian lub ich fragmentów usunąć przyczynę powstawania zawilgocenia i osuszyć miejsca zawilgocone. Z partii cokołowej zerwać izolację termiczną, usunąć stare tynki, zaprawy, luźne fragmenty muru i ewentualne pozostałości izolacji bitumicznej. Wydrapać skorodowaną zaprawę ze spoin na głębokość około 2 cm. Wszystkie niefachowe naprawy cegieł, kamienia i spoin odkuć. Spoinę odtworzyć zaprawą mineralną dopasowaną technicznie do rodzaju muru. Wystające nierówności zlikwidować, ostre krawędzie sfazować lub zaokrąglić. Spoiny i szczeliny ≥ 5 mm należy wypełnić szpachlą wyrównawczą i renowacyjną. Podłoże przygotować i zagruntować preparatem krzemionkującym oraz szlamem odpornym na siarczany wg. instrukcji technicznej producenta hydroizolacji.

Hydroizolację ścian dobrano w oparciu o wytyczne normy DIN 18533 „Uszczelnienie elementów budowlanych poniżej poziomu gruntu”:

FPMC (niem. FPD) – elastyczna modyfikowana polimerami masa grubowarstwowa na bazie mineralnej (EN 14891), minimalna grubość warstwy 3mm.

Na ścianach murowanych hydroizolację nakładać do wysokości 30cm ponad poziom terenu. Na styku ściany z płytą termoizolacyjną poniżej p.t. wkleić taśmę uszczelniającą dylatacyjną zgodnie z technologią systemu.

Tynk cokołowy przy powierzchni terenu i przy posadzce schodów zewn., zabezpieczyć przy zastosowaniu masy FPMC. Uszczelnienie wyprowadzić na tynk min. 5 cm i połączyć w sposób homogeniczny z istniejącą hydroizolacją poniżej okalającego terenu. Pomalować 2x farbą elewacyjną przewidzianą do stosowania na powierzchniach zagrożonych

atakami pleśni i glonów, wzmocnioną żywicą silikonową. Współczynnik nasiąkliwości $w \leq 0,1 \text{ kg}/(\text{m}^2 \cdot \text{h}^{0,5})$ – W3 wg. PN EN 1062-3.

Ochrona hydroizolacji

Hydroizolację osłonić matą ochronno-drenażową HDPE. Membrana powinna spełniać potrójną rolę (1) jako mechaniczna ochrona podczas zasypywania fundamentów zgodnie z PN-EN 18533, (2) jako warstwa poślizgowa pomiędzy hydroizolacją, a gruntem, (3) jako warstwa drenażowa dla wód opadowych i gruntowych.

Odtworzenie nawierzchni i uporządkowanie terenu

Ściany fundamentowe zasypać z zagęszczeniem zasypu warstwami grubości max. 20 cm. Odtworzyć nawierzchnię chodnika na zagęszczonym podłożu gruntowym. Obszar prac brukarskich obramować obrzeżem na ławie z chudego betonu. Obrzeże zlicować z płaszczyzną nawierzchni ciągu pieszego. Podbudowę gr. 20cm z piasku i kruszywa kamiennego 0-63mm układać warstwami, zagęszczając każdą warstwę osobno. Kostkę brukową, płyty chodnikowe układać na podsypce cementowo - piaskowej 1:4. Spadek poprzeczny nawierzchni powinien wynosić 2,5 % na zewnątrz budynku, spadek podłużny zgodnie z ukształtowaniem terenu. Przestrzenie pomiędzy kostkami bruku wypełnić piaskiem płukanym i ubić. Nawierzchnię zawibrować mechanicznie lub ręcznie. Teren gruntowy przylegający do budynku obsadzić trawą i wygrodzić obrzeżem szer. $\geq 30\text{cm}$, gł. 20cm ze żwiru płukanego na warstwie geowłókniny.

Renowacja parapetu kamiennego (PK)

Przygotowanie podłoża

Prace renowacyjne rozpocząć od wykucia nieudolnych napraw kamienia, wydlutować spoiny.

Neutralizacja zarodników mikroflory

Zeszczotkować zabrudzenia oraz skupiska grzybów, glonów, porostów. Przy pomocy preparatu dezynfekcyjnego zlikwidować zanieczyszczenia biologiczne. Gotowy roztwór nanieść na powierzchnię kamienia, a następnie zmyć. Profilaktycznie nanieść powtórnie preparat, pozostawiając do wyschnięcia, nie spłukiwać.

Wypełnienie ubytków kamienia

Ubytki w kamieniu wypełnić barwioną w masie zaprawą mineralną, o dobranym do kamienia uziarnieniu i twardości. Kolor zapraw dobrać indywidualnie do kamienia.

Hydrofobizacja

Po związaniu zapraw naprawczych, parapet kamienny dokładnie i głęboko zabezpieczyć w procesie hydrofobizacji preparatem na bazie silanowo/siloksanowej. Impregnat nanosić na suche podłożę, metodą polewania bezciśnieniowego.

Obróbki blacharskie

Opierzenia gzymsów i parapetów okiennych wykonać z blachy cynkowo-tytanowej, gr. $\geq 0,7\text{mm}$, kolor naturalny. Obróbki mocować mechanicznie do pasów z aluminium na podkonstrukcji lub kleić całościowo masą na bazie bitumu. Zapewnić kompensację ruchów termicznych poprzez wykonanie dylatacji. Skontrolować stan techniczny pozostałych obróbek nie przewidzianych do wymiany, a w przypadku stwierdzenia usterek wykonać niezbędne naprawy.

Elementy ślusarki

Występujące elementy stalowe na elewacji oczyścić do stopnia czystości St2, zabezpieczyć farbą antykorozyjną jednoskładnikową w kolorze tynku.

Okablowanie elektryczne i teletechniczne

Istniejące okablowanie poprowadzić w rurkach PVC - RL pod warstwą tynku. Podczas osadzania puszek oraz montażu kabli instalacyjnych nie używać gipsu.

Odprowadzenie wód deszczowych z dachu

Rury spustowe tymczasowo zdemontować. Po zakończeniu remontu elewacji skorygować usytuowanie rur spustowych i ponownie zamocować do elewacji obejmami co 2,0 - 3,0m z zachowaniem odstępu od lica ściany 2 cm. Odprowadzanie wód opadowych w istniejącej lokalizacji na powierzchnię terenu.

11. Warunki ochrony przeciwpożarowej

Grupa wysokości budynku: N (niski)
Kategoria zagrożenia ludzi: ZL IV

Elementy budynku powinny spełniać warunek NRO (nierozprzestrzeniający ognia).

Klasa reakcji na ogień co najmniej B-s(1-3), d0 wg. normy EN 13501-1.

12. Uwagi:

- Opis techniczny rozpatrywać łącznie z rysunkami projektu budowlanego / wykonawczego
- Wszystkie wymiary oraz obmiary sprawdzić na placu budowy
- Stosować spójny system hydroizolacji zgodnie z instrukcją techniczną wybranego producenta.
- Roboty należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, a także warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych, pod ścisłym nadzorem osób uprawnionych
- Prace budowlane powinny być wykonywane zgodnie ze specyfikacją techniczną wykonania robót budowlanych, AT/ETA, KOT/EOT i reżimem technologicznym określanym przez producentów poszczególnych wyrobów budowlanych i urządzeń
- Wykorzystywane wyroby budowlane muszą posiadać deklarację zgodności wyrobu z dokumentem odniesienia lub aprobatą techniczną oraz atesty higieniczno-sanitarne i przeciwpożarowe umożliwiające ich stosowanie w budownictwie
- Wytworzone w trakcie robót odpady budowlane i rozbiórkowe zebrać selektywnie i przekazać do utylizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach
- Roboty budowlane uciążliwe, niebezpieczne lub szkodliwe dla użytkowników obiektu prowadzić po opróżnieniu budynku lub jego części przeznaczonej na pobyt ludzi.
- Wszystkie wątpliwości rozstrzygać w trybie nadzoru autorskiego z projektantem
- **Próbki kolorystyczne powłok malarskich, faktury tynków itp. przedstawić do akceptacji przez nadzór autorski oraz komisję konserwatorską.**

opracował:

mgr inż. arch. Dominik Barszczewski
upr. 19/ZPOIA/OKK/2007


PLAN SYTUACYJNY

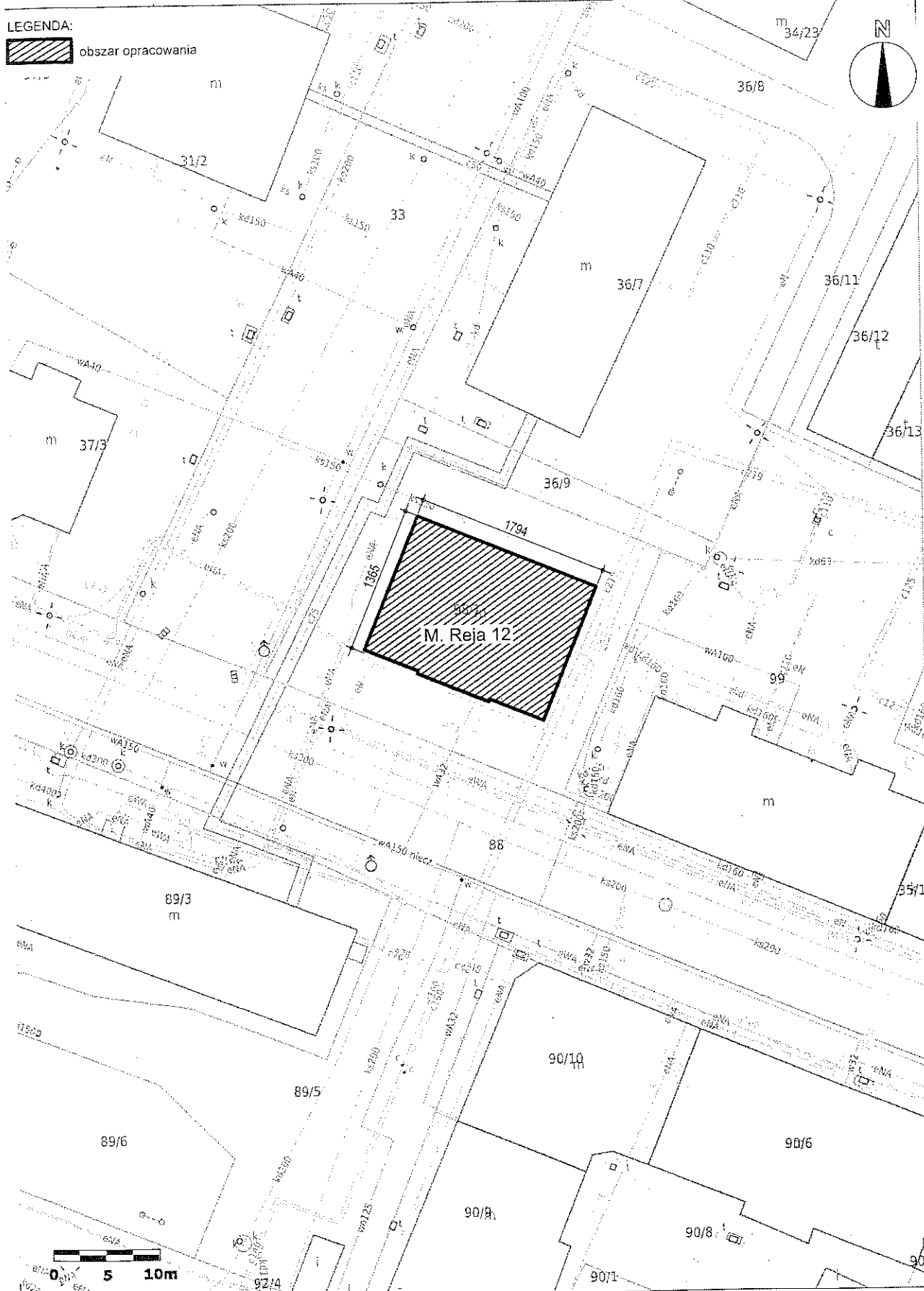
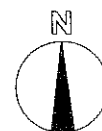
Id działki : 021401_1.0002.AR_61.98/1

UL. M. REJA 12

386970,16 372102,56

LEGENDA:

 obszar opracowania



386885,49 371983,49

SAB Studio Architektoniczne Barszczewski 70-781 Szczecin - ul. Beżowa 20/17 - biuro@sabstudio.pl

PLAN SYTUACYJNY

AS-01

Projektant mgr inż. arch. Dominik Barszczewski
19/ZPOIA/VOKK/2007

- Branża	Architektura	Skala	1:500
- Etap	PB / PW	Data	Lipiec 2024r.