



BIURO PROJEKTÓW I NADZORÓW

"PROBUD"

Nazwa elementu projektu budowlanego	PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY
Nazwa zamierzenia budowlanego	REMONT ELEWACJI FRONTOWEJ BUDYNKU MIESZKALNEGO
Adres obiektu budowlanego	BRZEZINY, UL. SIENKIEWICZA NR 6
Kategoria obiektu budowlanego	XIII
- nazwa jednostki ewidencyjnej - nazwa i numer obrębu ewidencyjnego - numery działek ewidencyjnych	Jednostka: Brzeziny [102101_1.] obręb: 0008 [102101_1.0008] działka nr : 2832
Imię i nazwisko lub nazwa inwestora, adres inwestora	WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA NR 18 95-060 Brzeziny, ul. Sienkiewicza nr 6

Zakres opracowania	Pełniona funkcja projektowa	Imię i nazwisko specjalność numer uprawnień budowlanych	Podpis
ARCHITEKTURA	Projektant spec. uprawnień numer uprawnień	mgr inż. arch. Ludmiła Sokół architektoniczna do proj. bez ograniczeń 500/94/WŁ	
ARCHITEKTURA I KONSTRUKCJA	Projektant spec. uprawnień numer uprawnień	mgr inż. Hanna Onopa konstrukcyjno-budowlana do proj. bez ograniczeń 199/89/WŁ	

- styczeń 2022-

93-009 Łódź ul. Bednarska 9/137 tel./fax 0-42 684-43-13

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW - str.2

OPIS – str. 3 – 10

1. Inwestor– str. 3
2. Przedmiot i zakres opracowania– str.3
3. Podstawa opracowania– str.3
4. Opis stanu istniejącego– str.3
- 4.1.Ocena stanu technicznego ściany zewnętrznej frontowej i ścian prześwitu – str.5
5. Opis zamierzeń projektowych– str.6
6. Rozwiązanie konstrukcyjno - materiałowe– str.6
7. Obszar oddziaływania obiektu – str.10
8. Uwagi końcowe– str. 10

RYSUNKI– str. 11-15

1. Mapa sytuacyjna – str.11
2. Elewacja frontowa – inwentaryzacja uszkodzeń – str.12
3. Elewacja frontowa - kolorystyka – str.13
4. Prześwit bramowy - kolorystyka – str.14
5. Wymieniane drzwi drewniane i okna – str. 15

INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA – str. 16-17

Łódź, styczeń 2022r.

OŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 34 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r – „Prawo budowlane”
(jednolity tekst Dz.U. z 2020r, poz. 1333)

Oświadczam, że Projekt architektoniczno-budowlany remontu elewacji frontowej
budynku mieszkalnego

Adres inwestycji: Brzeziny, ul. Sienkiewicza nr 6, dz. nr 2832, obręb 0008

Inwestor: Wspólnota Mieszkaniowa nr 18, 95-060 Brzeziny, ul. Sienkiewicza nr 6

Został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy
technicznej i jest kompletna z punktu widzenia celu jakiemu ma służyć.

arch. **Ludmiła Sokół**

nr upr. 500/94/WŁ
§ 2 ust. 1 pkt 1 i § 13 ust. 1 pkt 1
ŁCIA/LO-0062
Łódź, ul. Maćka z Bogdańca 7/10



mgr inż. **HANINA ONOPA**

upr. bud. nr 199/89/wł na podst.
§ 2 ust. 1 pkt 1, § 5 ust. 1 pkt 1, § 13 ust. 1 pkt 2
93-000 Łódź, ul. Bogdańca 9/137



OPIS TECHNICZNY

1. Inwestor

Wspólnota Mieszkaniowa nr 18, 95-060 Brzeziny, ul. Sienkiewicza nr 6

2. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt remontu elewacji frontowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na działce nr 2832, obręb 0008 przy ul. Sienkiewicza 6 w Brzezinach.

Zakres opracowania obejmuje wymianę drzwi do klatek schodowych, wymianę okien w piwnicy, remont tynków oraz pomalowanie elewacji frontowej i ścian prześwitu bramowego.

3. Podstawa opracowania

- Zlecenie Inwestora
- Pomiary inwentaryzacyjne elewacji dla potrzeb projektu
- Literatura fachowa oraz obowiązujące przepisy budowlane.

4. Opis stanu istniejącego

OPIS OGÓLNY

Budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul. Sienkiewicza nr 6 w Łodzi wybudowany został prawdopodobnie pod koniec 19 wieku lub na początku 20 wieku. Został wybudowany w technologii tradycyjnej. Jest budynkiem trzykondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym.

Ściany budynku murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej, stropy drewniane, dach dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, kryty papą.

Część budynku od prześwitu bramowego do granicy z działką nr 2831 jest podpiwniczona.

Przedmiotowy budynek wpisany jest do rejestru zabytków nieruchomych, znajduje się na terenie ochrony konserwatorskiej oraz na terenie wpisanym do rejestru zabytków jako historyczny miejski układ przestrzenny.

Jest to budynek mieszkalny wielorodzinny o kategorii zagrożenia ludzi – ZL IV.

Klasa odporności pożarowej budynku – „B”

Budynek jest zakwalifikowany do grupy obiektów N (Niskich).

OPIS ELEWACJI FRONTOWEJ

Elewacja frontowa 17-osiowa, z prześwitem bramowym oraz attyką na osi symetrii - (oś nr 9), bogato zdobiona detalem architektonicznym.

Prześwit bramowy zwieńczony odcinkiem łuku z boniowaniem w postaci stylizowanych kłębów.

W osi nr 5 i nr 13 w poziomie parteru dwa portale drzwi wejściowych z boniowaniem jak wyżej.

Od gzymsu w poziomie parapetów okiennych na parterze do gzymsu kordonowego wieńczącego parter, wypukłe boniowanie. Nad każdym oknem parteru zworniki.

W poziomie I piętra, w osi 1; 5; 9; 13 i 17 występują balkony z prostokątnymi płytami balkonowymi. Każda płyta podparta jest trzema żeliwnymi ozdobnymi wspornikami. Balustrady balkonowe metalowe, ażurowe, ozdobne.

Wszystkie otwory okienne i drzwiowe na I piętrze wykończone listwami okiennymi.

Pod każdą ławą podokienną profilowane płyciny.

Nad oknami (za wyjątkiem osi 1; 5; 13 i 17 – gdzie występują balkony II piętra) gzymsy nadokienne, a w osi 3; 7; 11 i 15 naczółki trójkątne z motywem stylizowanej muszli.

W osi nr 9 naczółek łukowy z motywem pawia i elementów roślinnych.

W poziomie II piętra występują cztery balkony (w osi 1; 5; 13 i 17) z prostokątną płytą balkonową i ozdobna balustradą jak na I piętrze.

Podobnie jak na I piętrze, każdy otwór okienny i drzwiowy II piętra obramowany był listwami okiennymi, dodatkowym elementem były zworniki nad każdym otworem.

Pod każdym oknem ławy podokienne podparte konsolkami, z prostokątną płyciną pomiędzy nimi.

Cała elewacja w poziomie I i II piętra wykończona jest boniami wykonanymi w grubości tynku oraz wypukłymi w osi 1; 9 i 17 wzdłuż krawędzi występow na elewacji.

Elewacja zwieńczona jest profilowanym gzymsem.

OPIS PRZEŚWITU BRAMOWEGO

Prześwit bramowy pozbawiony jest bogatego detalu. Na ścianach występują jedynie pilastry (na których oparte są podciągi łukowe) oraz wysunięty cokół.

Strop prześwitu odcinkowy, oparty na łukowych podciągach i na belkach stalowych usytuowanych pomiędzy podciągami.

4.1. Ocena stanu technicznego ściany zewnętrznej frontowej i prześwitu

ELEWACJA FRONTOWA

W strefie cokołowej tynki są popękane, odparzone, łuszczące się, a miejscami odsłonięta jest cegła. Jeden z narożników przy prześwicie bramowym jest uszkodzony i wymaga przemurowania.

Część wypukłych boni jest uszkodzona.

W poziomie I i II pietra występują bardzo duże ubytki tynku, największe nad prześwitem bramowym i w osi 17 na obu kondygnacjach oraz od osi 9 do 17 na II piętrze.

Ta część II piętra jest właściwie całkowicie pozbawiona tynku.

Na pozostałej powierzchni elewacji w poziomie I i II pietra występują uszkodzenia w rysunku boni a część detali architektonicznych uległa zatraceniu. Dotyczy to opasek okiennych i zworników na II piętrze. Niektóre detale uległy miejscowemu uszkodzeniu i wymagają naprawy.

Bardzo zniszczony jest gzyms wieńczący elewację, miejscami został on naprawiony, jednak zatracono jego profilowanie.

Obróbki blacharskie w większości są stare, zniszczone i skorodowane.

Powłoki malarskie są brudne, miejscami łuszczą się, a miejscami w ogóle ich brak.

Balkony występujące na elewacji są po remoncie i ich stan techniczny jest zadowalający.

Stolarka okienna jest w bardzo zróżnicowanym stanie. Część okien została wymieniona na nowe, w części z nich nie zachowano pierwotnego podziału. Stolarka występuje w trzech kolorach: ciemnobrązowym, orzechowym i białym, układ kolorów jest chaotyczny.

W poziomie parteru elewacja jest zeszpecona różnymi reklamami oraz żaluzjami zewnętrznymi.

Nie zaobserwowano uszkodzeń w postaci zarysowania muru czy nadproży poza uszkodzonym narożnikiem przy prześwicie bramowym. Jednak z powodu braku dostępu do wszystkich miejsc, nie wyklucza się ich istnienia. Mogą się one ujawnić po ustawieniu rusztowań i uzyskaniu bezpośredniego dostępu do całej elewacji.

Po ustawieniu rusztowań należy dokonać przeglądu i dokładnego stanu zachowania murów, sztukaterii i wypraw tynkarskich. Należy dokonać kwalifikacji powierzchni tynku i detalu architektonicznego do renowacji, uzupełnienia bądź wymiany na nowe.

W przypadku ujawnienia uszkodzeń konstrukcyjnych ściany należy skontaktować się z projektantem w celu uzgodnienia sposobu ich naprawy.

PRZEŚWIT BRAMOWY

Ściany prześwitu bramowego zostały ocieplone i wykonany został na nich tynk cienkowarstwowy. Stan techniczny ścian jest zadowalający, zauważono nieliczne, drobne uszkodzenia tynku w poziomie cokołu. Należy je naprawić przed malowaniem ścian.

Na stropie nie zaobserwowano uszkodzeń tynku, jedynie odpadającą płatami powłokę malarską.

5. Opis zamierzeń projektowych.

Zaprojektowano wymianę dwóch okien w piwnicy i dwóch drzwi zewnętrznych do klatek schodowych, remont tynków na elewacji frontowej oraz malowanie elewacji frontowej i prześwitu bramowego.

6. Rozwiązanie konstrukcyjno-materiałowe

WYMIANA STOLARKI

Zaprojektowano okna w piwnicy drewniane, szklone pakietem dwuszybowym, o izolacyjności cieplnej $U=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$. Przestrzeń międzyszybowa wypełniona argonem.

Drzwi zewnętrzne drewniane, ocieplone, o współczynniku przenikania ciepła $U=1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Nowe okna i drzwi należy wykonać według załączonych rysunków. oparciu o załączone zestawienie. Wykonać je z drewna sosnowego. Wymiary podane na rysunkach bezwzględnie sprawdzić w naturze.

Zastosować okucia spełniające wszelkie współczesne wymagania techniczne i użytkowe, zachowując w przypadku elementów widocznych charakter „retro”.

Następnie stolarkę pomalować dwukrotnie farbami do zastosowań zewnętrznych.

Kolor wymienianych okien i drzwi zewnętrznych – orzech, powłoka lazur.

UWAGA: Zaleca się w trakcie kolejnych remontów polegających na wymianie stolarki, ujednolicić wygląd wszystkich okien i drzwi balkonowych.

Stare (prawdopodobnie pierwotne) okna i drzwi balkonowe, których stan techniczny pozwala, poddać renowacji. Pozostałą stolarkę wymienić na nową, drewnianą, wzorując się na pierwotnym podziale okien.

REMONT TYNKÓW ZEWNĘTRZNYCH

Przed przystąpieniem do remontu tynków należy :

- Zdemontować żaluzje zewnętrzne na oknach i drzwiach lokalu użytkowego (najemca lub właściciel lokalu)
- Zdemontować reklamy (najemca lub właściciel lokalu)
- Zdemontować obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe
- Ze względu na zniszczenie części detali architektonicznych, należy dokładnie zinwentaryzować remontowaną elewację i wszystkie jej elementy (wykonać zdjęcia wszystkich detali architektonicznych).
- Zlecić wykonanie badań stratygraficznych
- Powłoki malarskie należy usunąć za pomocą szczotek drucianych i strumieniem wody pod ciśnieniem. Po usunięciu powłoki całą powierzchnię ściany należy zmyć wodą.

Tynki należy opukać pod kątem przyczepności z podłożem, zawilgocone, zniszczone, odspojone od podłoża należy bezwzględnie usunąć. Przed skuwaniem należy odciąć tynki np. flexem od dekoracyjnego detalu który się jeszcze zachował, aby nie spowodować jego uszkodzeń. Wystający detal poniżej skuwanej warstwy wymaga zabezpieczenia prowizorycznymi daszkami przed spadającym tynkiem.

Po usunięciu odparzonego, łuszczącego się tynku ścianę należy zmyć wodą pod ciśnieniem z użyciem niewielkiej ilości detergentu (środek powierzchniowo-czynny ułatwiający odtłuszczenie powierzchni).

Oczyszczenie w 100% ze starych tynków to najlepszy sposób na zapewnienie trwałości elewacji. Przy ich pozostawieniu najczęściej pojawiają się problemy na styku nowych i starych pozostawionych tynkach.

Cokół na elewacji frontowej należy w 100% oczyścić ze starego tynku i wykonać tynk renowacyjny WTA, pozostałe powierzchnie ścian naprawiać tynkami wapiennymi. Całe powierzchnie starych i nowo wykonanych tynków należy scalić fakturowo z jednoczesnym wyrównaniem chłonności różnych materiałów. Dla zwiększenia czytelności elewacji ważne jest zróżnicowanie faktury tynku i gładszego detalu architektonicznego specjalnymi, wewnątrznie zbrojonymi szpachlami kontaktowymi o różnej grubości ziarna.

Ujednoliconą wewnątrznie zbrojoną warstwę ma zdecydowany wpływ na przyczepność, trwałość i wygląd powłoki malarskiej. Dopuszczonymi na takie obiekty o zwiększonym zawilgoceniu są farby krzemianowe i zolo-krzemianowe.

PROPONOWANE ETAPY PRAC

- skucie zniszczonych i odspojonych tynków
- dezynfekcja miejsc zaatakowanych przez mikroorganizmy preparatem do usuwania grzybów i alg
- zlasowane i sypiące się cegły należy wymienić na nowe, przemurować uszkodzony narożnik.
- oczyszczenie powierzchni elementów dekoracyjnych, wzmocnienie preparatem paroprzepuszczalnym, głęboko penetrującym.
- brakujące detale, gzymsy, opaski, wykonać za pomocą szablonu zdjętego z oryginału, wykonanie na ścianie (zalecane) materiał na podkład (rdzeń)- zaprawa do wykonywania profili ciągnionych, wykończenie zaprawą do wykańczania i wygładzania profili ciągnionych.
- elementy w dobrym stanie technicznym po oczyszczeniu i wzmocnieniu pokryć za pomocą szablonu zaprawą sztukatorską na zasadzie reprofilacji, wyostrzenie, uczytnienie rysunku.
- partie cokołowe (i inne o zwiększonym zawilgoceniu) po skuciu obecnych zniszczonych tynków oraz oczyszczeniu podłoża, powinny być pokryte systemowymi tynkami renowacyjnymi WTA – obrzutką renowacyjną, tynkiem renowacyjnym gruboziarnistym stosowanym jako warstwa podkładowa i tynkiem renowacyjnym drobnoziarnistym stosowanym jako warstwa
- powyżej tynków renowacyjnych, uzupełnienia i nowe tynki na ścianach powinny być wykonane z materiałów wapiennych, tradycyjne tynki z betoniarek mogą być zbyt mocne i szczelne na taki rodzaj podłoża,
- całość powierzchni tynkowanych celem wyrównania faktury oraz chłonności zaleca się pokryć wewnątrz zbrojonymi szpachlami (ziarno 0-1,2mm) faktura tradycyjnego tynku, Powierzchnie gładki (bonie, płyciny) tynkiem wapiennym drobnoziarnistym (ziarno 0-0,6mm)
- powierzchnie tynków i detali powinny być zagruntowane i pomalowane paroprzepuszczalnymi farbami krzemianowymi
- wszelkie wnęki należy zabezpieczyć siatkami lub kolcami przed przesiadywaniem gołębi.

PRZYGOTOWANIE ŚCIAN POD TYNKI RENOWACYJNE

- Dokładne oczyszczenie lica cegły z resztek zapraw (cementowych i wapiennych)

- Kruche spoiny wyskrobać na głębokość 2-3 cm,
- Zaprawy gipsowe stosowane do montażu np. instalacji elektrycznych dokładnie usunąć
- Kołki drewniane, kotwy stalowe oraz inne obce elementy usunąć
- Mur wyszczotkować i oczyścić np. sprężonym powietrzem lub twardą szczotką
- Gruz i resztki tynku usunąć z terenu prac (zwłaszcza, gdy są ślady soli lub grzybów)

WYKONANIE TYNKU RENOWACYJNEGO

- podkład renowacyjny warstwa zwiększająca przyczepność nie więcej jednak niż 50% powierzchni muru
- tynk renowacyjny gruby min 10mm, jako warstwa podkładowa magazynująca sole
- tynk renowacyjny drobny min 10mm, jako warstwa wykończeniowa

Minimalna grubość systemowego tynku, certyfikowanego przez WTA wynosi 20 mm. Zaleca się wykonanie badania stopnia zasolenia ścian, celem prawidłowego dobrania grubości warstw tynków renowacyjnych.

UWAGA: Na każde rozwiązanie systemowe wykonawca zobowiązany jest otrzymać od producenta systemu certyfikat zgodności

KOLORYSTYKA ELEWACJI

Powierzchnia ścian zewnętrznych (również prześwit bramowy) będzie pomalowana farbami krzemianowymi w czterech kolorach (kolory wg wzornika farb NCS)

Dokładne kolory dobrane będą na etapie wykonawstwa, na podstawie przeprowadzonych badań stratygraficznych.

Przed przystąpieniem do malowania należy wykonać próby kolorystyczne min. 50/50cm i przedstawić je do zaakceptowania przez projektanta i przedstawiciela Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Wszystkie obróbki blacharskie, pas podrynnowy, nadrynnowy, rynny, rury spustowe oraz obróbki gzymsów, naczółków i parapetów wykonane zostaną z blachy tytanowo-cynkowej gr. 0,7mm w kolorze szarym.

Drzwi zewnętrzne i wymienione okna w piwnicy pomalowane zostaną na kolor brązowy (RAL 8017)

UWAGA: W celu zabezpieczenia elewacji przed zabrudzeniem i dewastacją poprzez graffiti, możliwe jest pomalowanie ścian na wysokość parteru specjalną farbą antygraffiti

Jest to bezbarwna, łatwowymywalna powłoka, którą nanosi się na pomalowaną elewację. Należy wybrać powłokę o satynowym połysku.

7. Obszar oddziaływania obiektu

Obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na przedmiotowej działce (dz. nr 2832, obręb 0008).

Projektowane roboty budowlane nie zmieniają warunków w zakresie odległości od sąsiednich budynków, nie powodują przesłaniania obiektów na sąsiednich działkach umożliwiając naturalne nasłonecznienie pomieszczeń, nie ograniczają możliwości zabudowy sąsiednich działek, nie zmieniają warunków odnośnie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem, nie wpływają negatywnie na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę oraz wody powierzchniowe i podziemne, nie będą powodować emisji gazów ani płynów do powietrza, nie wystąpi emisja hałasu, wibracji i promieniowania, jak również nie powstanie pole elektromagnetyczne czy inne zakłócenia. Planowane prace nie mają wpływu na zmianę charakterystyki ppoż. budynku.

W związku z powyższym na podstawie Art.20 ust.1c Ustawy Prawo Budowlane obszar oddziaływania przedmiotowego obiektu nie wykracza poza teren inwestycji tj. działki wymienione wyżej.

9. Uwagi końcowe

- Wszystkie roboty budowlano-montażowe, a także ich odbiór należy wykonać zgodnie z Normami, przepisami BHP i Prawa Budowlanego oraz pod nadzorem i kierownictwem osób do tego uprawnionych.
- Wszystkie wymiary należy sprawdzić na budowie, w przypadku niezgodności pomiędzy projektem a stanem istniejącym, należy uzgodnić z projektantem

Uwagi i opisy zamieszczone w części rysunkowej projektu stanowią integralną część niniejszego opracowania

arch. Ludmiła Sokół
nr upr: 500/94/WŁ
§ 2 ust. 1 pkt 1 i § 13 ust. 1 pkt 1
LO/LO-0062
Łódź, ul. Młaka 2 Bogdanica 7/10

mgr inż. HANNA ONOPA
upr. b. 4 no 130/99/WG na podst.
12 ust. 1
93. 13 ust. 1
H. Onopa 9/137