

## OPIS TECHNICZNY do Projektu Budowlanego remontu elewacji.

### 1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany remontu elewacji budynku (bez termoizolacji) wraz z projektem uporządkowanie pasa terenu przyległego do ścian zewnętrznych budynku oraz analiza i zalecenia dotyczące istniejącego zagospodarowania terenu.

Projekt nie wprowadza zmian budowlanych w istniejącym zagospodarowaniu terenu działki, nie zmienia istniejących gabarytów budynku i nie wprowadza zmiany sposobu użytkowania budynku.

### 2. PODSTAWA OPRACOWANIA.

- Inwentaryzacja budowlana sporządzona przez mgr inż. Tomasza Łuczaka w kwietniu 2007r.
- Domiary własne uzupełniające oraz inwentaryzacja elewacji do celów niniejszego opracowania
- Opinia mykologiczno-budowlana opracowana przez inż. Ewę Górkiewicz w maju 2009 r.
- Badania petrograficzne wykonane przez dr Wojciecha Bartz w czerwcu 2009 r.
- Badanie zasolenia tynków i zaprawy ścian zewnętrznych wykonane przez Barbarę Cholewińska-Sowę w lipcu 2009 r.
- Sondażowe badania kolorystyki elewacji budynku opracowane przez mgr Ewę Palacz
- Karta ewidencyjna zabytków architektury i budownictwa opracowana przez mgr Elwirę Wolender w lipcu 1995 r .mr inw.ewid. Dok. Konserw. 197/95
- Akta nadzoru budowlanego sygn. 1606 WAP w Szczecinie
- obowiązujące Prawo Budowlane i rozwiązania techniczne stosowane w obiektach zabytkowych

### 2. OCHRONA KONSERWATORSKA.

Budynek wpisany jest do rejestru zabytków pod nr A 1289 dn. 17 lipca 1995 r.

3. USYTUOWANIE BUDYNKU i ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENU – projektowane studzienki doświetlające w miejscu istniejących oraz uporządkowanie spadków terenu i nawierzchni w pasie przy budynku nie wprowadzają zmian w zagospodarowaniu istniejącym.

Budynek usytuowany jest na lewobrzeżu Szczecina, w dzielnicy Niebuszewo, przy ul. Czesława nr 9. na działce nr 23/6 obręb 18 Szczecin Śródmieście.

Działka w rzucie zbliżona do nieregularnego czworoboku o wymiarach 24x68x57x47m przekątną dłuższą leży na kierunku północ-południe. Najkrótszym bokiem teren działki przylega do ul. Czesława, od północnego zachodu graniczy z działką zabudowaną przedszkolem, od północy z działką nieużytkowaną, którą stanowi teren skarpy wysokości ok. 7m, od południowego wschodu z działką zabudowana budynkiem mieszkalnym.

Rzędne terenu przy ul. Czesława 21.6 m npm, przy skarpie 22.2m – 21.55m npm, generalnie lekki spadek z kierunku północnego w kierunku ul. Czesława, przy jednoczesnych miejscowych obniżeniach utwardzonych nawierzchni w obrębie działki.

Przyłącza i instalacje zewnętrzne. Budynek przyłączony jest do sieci gazowej, elektrycznej, wody i kanalizacji oraz telefonicznej. Przez teren przebiegają zewnętrzne instalacje: WLZ, gazu, wody, kanalizacji i telefoniczna.

Nawierzchnie utwardzone odwodnione po części są przez istniejący wpust podwórzowy usytuowany przed budynkiem.

Zabudowa działki :

- a) budynek główny będący przedmiotem opracowania;
- b) budynek garażu dwustanowiskowego usytuowany w odl. 1.50m od ściany południowo-wschodniej budynku głównego, garaż parterowy, murowany, kryty dachem o konstrukcji drewnianej, pokrycie z papy, wrota drewniane dwuskrzydłowe;
- c) budynek portierni i magazynów usytuowany przy granicy z ul. Czesława, budynek parterowy, murowany kryty dachem o konstrukcji drewnianej, pokrycie z papy.

Ogrodzenie działki stanowi ogrodzenie z siatki w ramach stalowych mocowanych do słupków stalowych. Słupki osadzone są w podmurówce betonowej, która jest wyższy wzdłuż granicy połudn.-wschodniej ze względu na różnicę poziomów terenu obu działek. Wjazd i wejścia na teren zamykane bramą i furtką stalową oraz dodatkowo ruch kierowany szlabanem wewnętrznym.

Parkingi wydzielono wzdłuż dłuższych granic działki.

Nawierzchnie stanowią większość terenu - utwardzenie z prefabrykowanych płyt betonowych, nawierzchni betonowych wylewanych na gruncie – bardzo zniszczonych, przy budynku od strony wejścia wydzielony krawężnikiem wys. 10-15cm zieleniec. Przy ścianach zewnętrznych budynku wykonano z wylewanego na gruncie betonu, (wys. płyty ponad teren ok 5-10cm) lub z płyt chodnikowych opaskę szer. 70-100cm . Opaska betonowa bezpośrednio przylega do ścian, brak dylatacji spowodowało spękania termiczne, miejscami opaska zniszczona i wykruszona. Uwaga – spadek terenu i nawierzchni w elewacji północnej przy zbliżeniu go granicy działki, bliskość budynku garażu dwustanowiskowego oraz spadek terenu od strony wschodniej w kierunku budynku powoduje zaleganie wody przy elewacji południowo- wschodniej. Mały zieleniec przed wejściem oraz parę krzewów w narożniku północno-zachodnim.

#### 4. BUDYNEK ADMINISTRACYJNY.

Budynek jest własnością Gminy Miasta Szczecin.

Użytkownikiem jest Miejski Zakład Obsługi Gospodarczej Zakład Budżetowy.

Funkcja budynku – administracyjno – biurowy.

Dane ogólne:

Budynek w całości jest podpiwniczony, jedna klatka schodowa, brama wejściowa od ul. Czesława , parter wyniesiony jest ok. 150cm ponad teren, 4 kondygnacji nadziemnych, w tym najwyższą stanowi poddasze użytkowe.

Budynek wzniesiono na podstawie projektu z 1884r ., w latach 1885-87 jako kamienicę czynszową.

Ściany murowane, stropy ceglane i drewniane, schody na płytach o konstrukcji stalowo-ceramicznych więźba dachowa drewniana, przekryty dachem płaskim wielospadowym.

Dane liczbowe wg inwentaryzacji opracowanej przez mgr inż. Tomasza Łuczaka w 2007 r. oraz domiarów elewacyjnych.

Wysokość budynku – 16.13 m

- Powierzchnia zabudowy budynku - 463.4 m<sup>2</sup>
  
- Powierzchnia użytkowa budynku - 1 5059.94m<sup>2</sup>
- piwnica – 316.22 m<sup>2</sup>
- parter- 349.25 m<sup>2</sup>
- I piętro -370.79 m<sup>2</sup>

- II piętro - 371.1 m<sup>2</sup>
- poddasze – 98.58 m<sup>2</sup>
- Kubatura brutto budynku – ok. 7 785.0 m<sup>3</sup>

## 5. OPIS BUDYNKU.

Budynek w rzucie poziomym zbliżony do litery „U”, na użytek opracowania rozróżniono:

- skrzydła wschodnie i zachodnie stanowiące zabudowę od podwórka gospodarczego ryzality w korpusie głównym
- środkowy – weranda, taras
- wschodni
- zachodni

Budynek posadowiony jest na fundamentach ceglanych na zapr. cementowo-wapiennej, głębokości posadowienia nie badano.

Ściany murowane z cegły ceramicznej gr. 64cm piwnice, 38 i 25 kondygnacje wyższe.

Ściany zewnętrzne z cegły ceramicznej zwykłej na zaprawie cem.-wapiennej i z cegły ceramicznej licowej w kolorze czerwonym na zaprawie cementowo-wapiennej barwionej w spoinie elewacyjnej.

Ściany wewnętrzne konstrukcyjne murowane z cegły ceramicznej gr. 25cm, ściany działowe murowane z cegły ceram. gr. 12 cm oraz typu lekkiego, wydzielenie lokali użytkowych na parterze ściankami stalowymi.

Kominy murowane, ponad dachem tynkowane, zadaszone betonowymi parapetami.

Stropy nad piwnicami ceramiczne, łukowe, stropy w obrębie werand – parter, 1 piętro ceramiczne odcinkowe na belkach stalowych.

Stropy kondygnacji naziemnych drewniane ze ślepym pułapem.

Sufit nad poddaszem użytkowym wykonany jako lekka podsufitka z płyt GK w oparciu o drewnianą konstrukcję dachu.

Schody wewnętrzne główne dwubiegowe na konstrukcji z płyty ceramicznej na belkach stalowych, stopnie drewniane wykończona wykładziną PCV. Balustrada drewniana. Schody do piwnic betonowe na nasypie, schody wa wysoki parter płyta ceramiczna, schody zewnętrzne do piwnicy betonowe na gruncie, ściana ograniczająca zejścia murowana otynkowana, balustrady stalowe, z rur okrągłych.

Wejścia na dach przez dostawiana drabiną kłapę drewnianą zdejmowaną.

Dach o konstrukcji drewnianej płatwiowo-kleszczowej, trójspadkowy, płaski, kryty papą termozgrzewalną.

Odprowadzenie wody rynnami i rurami spustowymi do kanalizacji.

Odwodnienie posadzki tarasu rurami do kanalizacji.

Odwodnienie zejść do piwnicy do gruntu lub kanalizacji, odwodnienia zejścia w podwórku niedrożne – woda stoi.

Izolacje p-wilgociowe, pierwotnie nie było w latach 90-tych wykonano izolację pionową bitumiczną na ścianach piwnic do poziomu terenu oraz przeponeę pozioma metodą iniekcji na wysokości ok. 70 cm od terenu.

Stolarka drzwiowa – wejścia główne drzwi drewniane oryginalne, drzwi wejściowe od podwórka oryginalne drewniane obite od zewnątrz blachą, wejścia zewnętrzne do piwnic drzwi stalowe zabezpieczone dodatkowo zewnętrznymi kratami stalowymi.

Drzwi wewnętrzne zachowane w większości oryginalne drewniane z wykładanymi opaskami profilowanymi i współczesne płytowe, stalowe i PCV.

Okna w piwnicach wymienione w latach „90-tych” na drewniane, z szybą zespoloną – przy każdym oknie piwnicznym wykonana jest studzienka doświetlająca odwodniona do gruntu lub bez odwodnienia.

Nad oknami piwnicznymi oraz nad wejściem zewnętrznym w ryzalicie zachodnim wykonane są zadaszenia z płyt poliwęglanowych na konstrukcji stalowej.

Okna kondygnacji naziemnych w większości oryginalne skrzynkowe z profilowanym ślemieniem i słupkiem stałym nad ślemieniem zdobionym kolumnką.

Okna w elewacjach północnych skrzydeł trójdzielne ze słupkami nad i pod profilowanym śłemeniem, słupki ozdobione kolumnkami z kapitelem i bazą.

Okna od podwórka – przy ryzalicy klatki schodowej dwudzielne ze stałym słupkiem ,zdobionym kolumnką, pod i nad śłemeniem.

Część wymieniona na nowe z profili PCV z zachowaniem podziałów architektonicznych lecz bez profilowania lub na drewniane wzorowane na oryginalnych w sposób mniej lub bardziej dosłowny. – okna parteru od strony podwórka oraz jedno okno w parterze od frontu.

Okna parteru i I piętra w obrębie werandy wtórne, drewniane skrzynkowe z przypadkowymi podziałami architektonicznymi.

Wszystkie okna parteru od zewnątrz wyposażone w stalowe, stałe kraty.

Okna klatki schodowej wymieniono na nowe z profili PCV.

Okna poddasza wymieniono na drewniane szklone szybą zespoloną.

Posadzki – piwnice cementowe, terakota, lastryko, kondygnacje nadziemne – wykładzina PCV, dywanowa, panele drewniane, terakota.

Wykończenie ścian i sufitów – tynki mineralne malowane, w części pomieszczeń lamperie olejne, okładziny z płytek szklonych. Ściany wejścia główne wykończone detalem w postaci pilastrów z głowicami , na styku ściany i sufitu faseta. Ściany wejścia oraz klatkę schodową w ostatnim czasie wyremontowano.

## 6. OCENA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDYNKU.

Stan techniczny pomieszczeń budynku – dobry i dostateczny, w związku z użytkowaniem budynku przeprowadzane są bieżące remonty eksploatacyjne.

Przebudowano piwnice na potrzeby biurowe wprowadzając jako materiał wykończeniowy płyty GK na ściany i stropy co w przypadku piwnic, które były narażone na zawilgocenie jest złym rozwiązaniem.

Ewentualne zawilgocenie na ścianach jest niezauważalne do momentu pojawienia się pleśni na płytach GK. W trakcie oględzin oraz z wywiadu przeprowadzonego z użytkownikiem wynika, że nie występuje wilgoć na płytach, poza miejscowymi objawami.

Przebudowa piwnic na potrzeby biurowe poprzedzona była wykonaniem pionowej izolacji na ścianach zewnętrznych oraz poziomej w ścianach zewnętrznych w poziomie nadproży okiennych.

Izolacja pionowa często kończy się pod poziomem opaski betonowej, a otwory iniekcyjne wykonane są w jednym poziomie na wys. ok. 70 cm w odległościach ok 20 cm.

Wykonano również opaskę betonową wokół budynku i zadaszenia studzienek okiennych. Wszystkie te działania spowodowały, że ograniczone zostało zawilgocenie ścian – informacja użytkownika.

Pomieszczenia nie są zawilgocone w sposób widoczny ale brak wglądu uniemożliwia stwierdzenie występowania ewentualnych wysoleń.

Trudno ocenić skuteczność izolacji bez wglądu na obudowane ściany zewnętrzne, ostateczną informację o skuteczności izolacji może dać pomiar wilgotności murów.

Ogrzewania pomieszczeń poprawia stan wilgotności.

Na potrzeby niniejszego opracowania ddano do wstępnego badania laboratoryjnego zaprawę i tynk zewnętrzny z fragmentów najbardziej zniszczonych przez wilgoć ścian cokołowych – południowo-wschodniej i północno-wschodniej – por. załącznik do dokumentacji.

Dach – stan techniczny dobry, wykonano nowe pokrycie dachu z papy termozgrzewalnej oraz nowe rynny blaszane. Nie przemurowano okapu ceglanego, który jest w bardzo złym stanie – zwietrzała zaprawa, cegłówki wysuwają się z muru.

Kominy otynkowano, wykonano zadaszenia betonowe, ściany kominów jak i attyki dodatkowo posmarowano materiałem izolującym p-wilgociowym w kolorze czarnym – co szpeci dach..

Okna poza wymienionymi na nowe, w bardzo złym stanie technicznym.

Ściany zewnętrzne budynku z licznymi zarysowaniami i spękaniem i mikrorysami. Naruszone są nadproża ceglane- szczególnie w elewacji pld.-zach. skrajna oś prawa.

Problem ustalenia postępu w zarysowaniach został rozeznawany w latach 90-tych ponieważ zamocowano w

spękaniach ścian plomby szklane, które nie zostały naruszone, co świadczy o braku powiększania się zarysowań.

Widoczne ślady wieloletniego zamakania murów piwnicznych szczególnie zniszczenia widoczne w strefie cokołowej ścian południowo-wschodniej i północno-wschodniej.

Ukształtowanie terenu powoduje gromadzenie się wody przy elewacji południowo-wschodniej. Mur cokołowy na styku z pasem betonowym porośnięty mchem i glonami, podobnie najbliższy teren – sąsiedztwo garażu.

Brak przewiewu powietrza, stale ocieniona elewacja, skarpa porośnięta wysoką zielenią, płot od strony sąsiada pełny (założony płytami blachy) oraz bliskość budynku garażu sprzyja utrzymywaniu się wilgoci.

Ściany i gzymsy zalewane były wodą opadową z góry z powodu braku rynien i opierzeń – szczególnie zniszczony gzyms w części drewnianej w narożniku południowym.

Bardzo zniszczone są ściany murowanej balustrady tarasu na 2 piętrze, zlasowana cegła licowa, całkowity brak tynków i detalu architektonicznego, parapet tarasu wtórny, betonowy, zbrojony, wykończony lastrykiem.

Przyczyna stanu zniszczeń była zapewne woda spływająca z okapu koronującego na taras i brak właściwego zabezpieczenia ścian i tynków oraz nieskuteczne odwodnienie posadzki. Woda przenikała kondygnację niżej, na ścianę z oknami, widoczne są ślady długotrwałego zawilgocenia na skorodowanych stalowych belkach nadprożowych oraz ślady zalewania wodą w pokoju kondygnację niżej.

## 7. INSTALACJE ZEWNĘTRZNE I WEWNĘTRZNE

Instalacje wewnętrzne:

- wody zimnej
- kanalizacji sanitarnej
- elektryczna
- wentylacji grawitacyjnej
- telekomunikacyjna
- gazowa
- instalacja c.o. zasilana z pieca na gaz usytuowanego w piwnicy

Zewnętrzna instalacja odgromowa, w obrębie dachu wymieniono na nową, na ścianach instalacja stara, w części pozrywana. Instalacja odgromowa wymaga remontu - wymiany na nową.

Oświetlenie zewnętrzne budynku – wejście główne, wejścia do piwnicy, narożnik północny budynku.

## 8. ELEWACJE – OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO.

Elewacja frontowa 9- osiowa, z ryzalitem środkowym, werandowym, który na 2 piętrze stanowi taras obudowany murowaną balustradą.

Po obu stronach ryzalitu środkowego symetrycznie usytuowane są dwuosiowe ryzality.

Elewacja budynku w wysokim cokole wykończona jest tynkiem gładkim i zamknięta gzymsem cokołowym. Kondygnacja parteru boniowana, kondygnacje 1 i 2 piętra wykończone w cegle licowej w kolorze czerwonym z barwioną w masie spoiną, detal architektoniczny wykonany w pogrubionym tynku stanowią narożne pilastry, pasy podgzymsowe.

Pilastry murowane i tynkowane obramiające okna wzbogacone są o kapitele wykonane z odlewów gipsowych. Kapitele stylizowane są na porządek dorycki – okna parteru ryzalitu środkowego, joński okna 1 piętra i koryncki – okna 2 piętra.

Okna obramowane pilastrami murowanymi zwieńczone są profilowanymi gzymsami.

Okno środkowe na tarasie zwieńczone jest trójkątnym naczółkiem, okna boczne i drzwi balkonowe tarasowe profilowanymi gzymsami.

Profilowanie parapetów okien werandy, okien tarasowych i okien budynku głównego jest różne.

Nad kondygnacją mezzanina (niskie poddasze) usytuowany jest mocno wysunięty i profilowany bogato gzyms koronujący wsparty na rzędzie krokwizynów, elewacja zwieńczona jest murowaną attyką.

Po obu stronach ryzalitu środkowego rury spustowe odwadniające posadzkę tarasu, podłączone do kanalizacji.

Wejście główne na osi budynku, przesklepione łukowo, nad drzwiami maszkaron, drzwi oryginalne drewniane, dwuskrzydłowe, remontowane, malowane lakierem bezbarwnym.

Pod oknami werandy zachowany w parterze detal w tynku – profilowane romby, na 1 piętrze pozostały tylko ślady. Parapet tarasu wtórny, brak gzymsu parapetowego.

Elewacje boczne – ryzalit zachodni i wschodni – 6-cio osiowe, trzykondygnacyjne z kondygnacją mezzanina

Cokół wysoki, gładko tynkowany, zamknięty profilowanym gzymsem jak w elewacji frontowej. Na cokole skrzydła brak gzymsu. Ściany parteru w obrębie ryzalitu boniowane, w obrębie skrzydła tynkowane gładko. Okna ryzalitu w pilastrach zwieńczone gzymsem profilowanym, okna w obrębie skrzydła w opaskach tynkowanych zwieńczone gzymsem profilowanym. Ściany w cegle licowej podzielone poziomo tynkowanymi, profilowanymi gzymsami parapetowymi i międzykondygnacyjnym, gzyms koronujący szeroki, ponad nim attyka murowana. Szerokość gzymsu nad parterem w obrębie skrzydła mniejsza niż na ryzalicie.

Elewacje północne skrzydeł – jednoosiowe, wysoki cokół tynkowany bez gzymsu. Ściany 1 i 2 piętra w cegle licowej podzielone profilowanymi gzymsami parapetowymi i międzykondygnacyjnym. Okno 1 piętra ujęte w opaski tynkowane, okno 2 piętra w opaskach zwieńczone gzymsem profilowanym. Gzyms koronujący, i attyka murowana jak na opisanych elewacjach. W skrzydle zachodnim na 1 piętrze dodatkowe małe okno.

Elewacje od podwórka tynkowane, podzielone gzymsami nad parterem i piętrzem. Okna bez detalu, parapety w grubości muru wykończone blachą. Gzyms wieńczący profilowany uproszczony – dolna część z gzymsu koronującego. Po obu stronach ryzalitu klatki schodowej rury spustowe podłączone do kanalizacji.

#### 9. STAN TECHNICZNY ELEWACJI – ZŁY.

Ściany z licznymi zarysowaniami i spękaniem, szczególnie narożnik południowy, elewacja północna skrzydła zachodniego. Cokół ze śladami zawilgocenia długotrwałego, tynki skorodowane, z wysoleniami lub ich brak.

Największe zniszczenia w cokole widoczne są w elewacji wschodniej i w elewacjach północnych skrzydeł. W trakcie pomiarów i oględzin obiektu, mimo obfitych deszczy, nie zauważono śladów podciągania wilgoci ale może to być związane z krótkim okresem obserwacji.

Isolacja pionowa kończy się albo równo z opaską betonową albo poniżej.

Bardzo zniszczony jest gzyms wieńczący w elewacjach od podwórka oraz położone pod nim ściany 2 piętra, na skutek długotrwałego zalewania wodą od góry, brak jest tyków, cegły wypadają z gzymsu.

Bardzo zniszczona jest ściana balustrady tarasu i ściana werandy 1 piętra do poziomu ślimieni okiennych: cegła licowa zlasowana, spoina wypłukana, detal podokienny zniszczony, brak tynku na gzymsie parteru, ubytki w murze balustrady i gzymsu – wypadające cegły.

Duże ubytki tynku na ścianach i detalu, tynk zachowany porysowany, zmurszały i sypiący się

Na podstawie oględzin tynku w wielu miejscach na elewacjach stwierdza się jego bardzo zły stan.

Tynk w obrębie parteru - boniowanie należy zbadać pod kątem przylegania do podłoża oraz spoiwości – występują miejscowe zniszczenia szczególnie przy narożnikach wewnętrznych przy ryzalicie środkowym – stan techniczny dostateczny.

Przeprowadzone badania laboratoryjne zaprawy z dwóch próbek ze strefy cokołowej stwierdzają stopień zasolenia pomiędzy 2-3,1 %.

Cegła licowa z miejscowymi spękaniem i zarysowaniami, liczne miejscowe uszkodzenia on mocowań elementów stalowych, kabli, tablic itp.

Spoina cegły licowej czerwonej barwiona w masie, w wielu miejscach zmurszała i sypiąca się – stan cegły dobry, spoina wymaga wymiany w części elewacyjnej.

Warstwy spadkowe gzymsów i opierzenia – na części zachowały się fragmenty opierzenia z blachy cynkowej, większa część gzymsów jest ich pozbawiona a warstwa spadkowa wymaga zbitcia i ponownego wykonania. Opierzenie gzymsu koronującego wymaga wymiany oraz z dużym prawdopodobieństwem deskowanie pod blachę.

Studzienki doświetlające w niewielkiej części odwodnione do gruntu – prawdopodobnie wykonano wtórne dno betonowe, liczne nadmurowywania studzienek z cegły – stan średni, studzienki zadaszone są płytami poliwęglanowymi mocowanymi do wsporników stalowych.

Zejscia do piwnicy schodami betonowymi, ściany zejścia murowane tynkowane, zabezpieczone stalową balustradą - stan dobry. Zejscie w ryzalicie zachodnim zadaszone płytami poliwęglanowymi ułożonymi na

konstrukcji z płyt i słupkach stalowych – stan dobry.

Okna oryginalne, drewniane skrzynkowe w stanie złym wymagają wymiany.

## 10. ANALIZA ZACHOWANEGO DETALU ARCHITEKTONICZNEGO.

Oględziny obiektu oraz uzupełniające pomiary pozwalają na wyróżnienie elementów detalu architektonicznego, który wymaga odtworzenia lub uzupełnienia we właściwym sobie miejscu, na podstawie zachowanych oryginalnych detali.

1. Gzyms cokołowy.
2. Gzyms parteru budynku
3. Gzyms parteru ryzalitu środkowego
4. Gzyms 1 piętra oraz nad oknami 2 piętra
5. Gzyms koronujący murowano-drewniany
6. Gzyms wieńczący elewacji od podwórka
7. Gzyms nad oknami bocznymi na tarasie
8. Gzyms naczółkowy okna środkowego na tarasie
9. Gzyms parapetowy okien parteru i okien 1 piętra werandy
10. Gzyms parapetowy okien 1 i 2 piętra
11. Gzyms parapetowy okien tarasu
12. Gzyms parapetowy okien poddasza
13. Gzyms parapetowy attyki
14. Profil narożny cokołów pilastrów i cokołów nadgzymsowych.
15. Detal podokienny ryzalitu środkowego
16. Kapitele pilastrów - odlewy gipsowe stylizowane na trzy porządki dorycki, joński i koryncki.
17. Opaski narożne
18. Opaski przy oknach
19. Maszkaron nad wejściem
20. Pseudoboniowanie otworu wejścia głównego i pilastrów ryzalitu środkowego

## 11. PROJEKTOWANE PRACE REMONTOWE.

Założenia projektowe.

1. Przyczyna długotrwałego zawilgocenia murów w strefie cokołowej nie jest możliwa do ustalenia na etapie projektowania ostatecznie. Konieczne jest wykonanie badań podłoża przy budynku oraz ocena skuteczności działania wykonanych w latach 90-tych prac izolacyjnych przed podjęciem ostatecznej decyzji dotyczącej zakresu prac izolacyjnych.  
Decyzja o rezygnacji z wykonywania ponownego hydroizolacji może być podjęta po badaniach zawilgocenia murów, ewentualnych odkrywkach i konsultacji z rzeczoznawcą budowlanym.  
Przyjęto na potrzeby niniejszego opracowania konieczność wykonania izolacji pionowej i poziomej ścian zewnętrznych. Bez względu na zakres prac izolacyjnych celowe jest usunięcie wszystkich opasek betonowych, rozbiórka studzienek doświetlających, odkopanie ścian zewnętrznych i ocena stanu izolacji.
2. Bardzo zły stan tynków na ścianach i detalu powoduje uwzględnienie w kosztach i zakresie remontu elewacji konieczność zbitcia wszystkich tynków w ilościach 100% na powierzchniach płaskich, 50% na detalach profilowanych. Dla ostatecznego podjęcia takiej decyzji konieczne jest na etapie sporządzania projektu wykonawczego, szczegółowy przegląd i ocena stanu technicznego poszczególnych gzymsów profilowanych a następnie dobór optymalnej technologii rewaloryzacji elewacji wykonany przez konsultanta technicznego wybranego systemu specjalistycznych materiałów budowlanych.  
Wpływ na wybór technologii wykończenia ścian w cokole ma przeprowadzenie dodatkowych badań laboratoryjnych zasolenia murów oraz ustalenie przyczyny zamakania ścian – badanie gruntu.
3. Tynk na profilach w miejscach dostępnych do zbadania bez rusztowań i drabin jest kruchy, sypie się, w wielu miejscach go brak. Decyzja ostateczna o zbitciu tynku w 100% i odtworzeniu detalu lub wyborze innego rozwiązania np. wzmocnienie istniejącego detalu, uzupełnieniu go i scaleniu może

być podjęta na etapie opracowania projektu wykonawczego i w trakcie prac wykonawczych, kiedy będzie możliwy dostęp do wszystkich elementów elewacji z rusztowań.

4. Zły stan gzymsów od podwórka, w wewnętrznych narożnikach ścian oraz gzymsów i ściany balustrady tarasu wymagają przemurowania na całej długości.
5. Zły stan ścian tarasowej balustrady i ściany kondygnacji niższej wymaga wykonania nowej posadzki.
6. Ze względu na zły stan stolarki okiennej kondygnacji parteru, 1 i 2 piętra, wtórne okna werandy przyjęto na potrzeby opracowanie wymianę okien na nowe powtarzające podziały architektoniczne oraz w przypadku okien werandy na nowe o podziałach nawiązujących do okien oryginalnych.
7. Projekt nie obejmuje izolacji termicznej ścian zewnętrznych ze względu na zabytkowy charakter budynku. Ścianami, które mogłyby być termicznie izolowane od zewnątrz są elewacje budynku od podwórka, jeśli Inwestor zdecyduje się na takie prace wymaga to uzgodnienia ze służbami konserwatorskimi opracowania w formie projektowej i uzyskania pozwolenia na budowę.
8. W przypadku remontu elewacji obiektów zabytkowych wskazane i celowe jest stosowanie technologicznych i materiałowych rozwiązań zalecanych przez służby konserwatorskie i sprawdzonych na innych tego typu obiektach.

### 11.1 DEMONTAŻ I ROZBIÓRKI

- pas betonowy wokół ścian zewnętrznych szer. 70-100cm
- studzienki doświetlające wraz z kratami zabezpieczającymi (skrzydło zachodnie)
- zadaszenia studzienek i nad zejściem do piwnicy
- zabicie tynku zewnętrznego na murze zejścia do piwnicy od podwórka
- rozbiórka posadzki zejścia do piwnicy od podwórka
- demontaż instalacji odgromowej na ścianach zewnętrznych
- demontaż rur spustowych blaszanych, pcv oraz kamionkowych
- demontaż zainstalowanych na elewacji kabli telefonicznych elektrycznych ,instalacji alarmu z kotłowni, stalowych elementów wsporczych, d. żaluzji na tarasie , urządzeń i przewodów wentylacyjnych, lamp oświetleniowych, tablic, kratki wentylacyjnych itp
- tynki zewnętrzne i na detalach w 100%, z uwaga jak w pkt 11.2

**Uwaga** – nie projektuje się demontażu maskarona nad wejściem i głowic pilastrów – odlewy gipsowe, które należy zabezpieczyć przed uszkodzeniem.

- rozbiórka wszystkich opierzeń blaszanych i niestabilnych warstw spadkowych parapetów i gzymsów
- rozbiórka części niestabilnych gzymsu werandy, gzymsu wieńczącego od podwórka, murowanej balustrady tarasu, zniszczonych fragmentów gzymsów w narożnikach przy werandzie oraz wysuniętych elementów nadproży ceglanych
- demontaż wszystkich krat w oknach ,parteru, piętra – okna od podwórka i na poddaszu
- demontaż wszystkich okien kondygnacji nadziemnych za wyjątkiem okien poddasza, klatki schodowej i na parterze od podwórka i w elewacji wejściowej wykazanych na rzucie jako nowe- konieczny przegląd okien w celu ostatecznego ustalenia zakresu demontażu
- demontaż urządzeń klimatyzacji na tarasie
- rozbiórka warstw posadzkowych tarasu
- rozbiórka stalowej balustrady zejścia do piwnicy – ryzalit zachodni
- rozbiórka nawierzchni utwardzonych przy wejściu gospodarczym w celu obniżenia terenu przy wejściu o ok.10cm – poziom posadzki

**UWAGA:Przed zbicciem tynków należy wykonać odciski wszystkich detali architektonicznych i zinwentaryzować miejsca usytuowania, wszystkie prace wykonywać pod nadzorem konserwatorskim.**

### 11.2 PRACE IZOLACYJNE.



Po odkopaniu ścian piwnicznych wykonane będą betonowe studzienki odwadniające, z dnem betonowym w spadku do osadzonego wpustu balkonowego. Odwodnienie studzienek do gruntu poprzez dobrane systemowe studzienki chłonne. Studzienki powinny być usytuowane w odl. ok 1m od studzienki budynku. Dobór studzienek chłonnych wymaga wstępnej oceny rodzaju gruntu. Alternatywnie, odwodnienie studzienek można podłączyć do kanalizacji co wymaga oddzielnego opracowania i uzyskania Decyzji pozwolenia na budowę.

Projektuje się wykonanie systemowej hydroizolacji pionowej studzienek murowanych oraz ścian fundamentowych i piwnicznych do wysokości terenu. Na hydroizolacji projektuje się do głębokości 1m pod terenem ściany zaizolować termicznie przyklejanymi płytami styropianowymi „Organika” gr. 5 cm.

Powyżej terenu do wysokości ok. 70 cm nad teren ,(poniżej poziomu nadproży okien piwnicznych) projektuje się ze względu na wstępnie ustalone zasolenie zaprawy w murze-2-3% wykonanie systemowych tynków renowacyjnych.

Izolację poziomą metodą iniekcji ciśnieniowej projektuje się po osuszeniu murów metodą mikrofalową do 6-8% wilgotności optymalnej dla wykonania przepony przy zastosowaniu roztworów wodnych krzemianów metali alkalicznych. Przepona wykonana będzie przy użyciu pomp niskociśnieniowych 0,6-08MPa.

Hydroizolację posadzki tarasu projektuje się bezpośrednio pod warstwą posadzki - zaprawa uszczelniająca na mikrokrzemionce, dodatkową projektuje się na warstwie izolacji termicznej z cemento- styropianu – warstwę papy termozgrzewalnej. Projektuje się izolację krzemianowania na ścianach tarasu do wysokości parapetu okiennego i wykonanie na niej obrzutki systemowej. Izolację pionową i poziomą tarasu należy ze sobą połączyć.

### 11.3 STOLARKA OKIENNA i DRZWIOWA.

Projektuje się wymianę starej stolarki okiennej na nowa drewnianą. Okna wykonane z drewna klejonego stylizowane na historyczne profile. Szklenie szybą zespoloną z powłoką ograniczającą straty ciepła z budynku, w oknach od południa zaleca się wstawienia zewnętrznej szyby z powłoką ograniczającej nagrzewanie pomieszczeń od słońca. Podziały okien zgodnie z oryginalnymi w budynku i zgodnie z rysunkami elewacji – podział profilowanym ślimieniem jak na rysunkach detali, w części górnej stały lub imitujący stały, słupek z kolumienką. Okucia obwiedniowe, górne okna otwierane tylko do mycia. Klamki i zawiasy metalowe mosiężne lub mosiądzowane, nie przewiduje się stosowania tworzyw sztucznych jako elementów użytkowych i wykończeniowych.

Realizacja i wbudowanie okien wymaga opracowania w projekcie wykonawczym lub w nadzorze autorskim. Okna wstawiane powinny zapewnić normatywny napływ powietrza do pomieszczeń

Projektuje się wstawienie w oknach piwnicznych nawietrzaków okiennych w każdym oknie.

Projekt nie obejmuje prac budowlanych we wnętrzach związanych z wymianą okien.

Drzwi wejścia głównego po oczyszczeniu z luszczącego się lakieru i przygotowaniu podłoża malowane będą matową farbą kryjącą do drewna. Na kolor zielony. Drzwi wejścia gospodarczego wraz z naświetlem obite są obecnie blachą, zostaną odtworzone na wzór istniejących. Szklenie naświetla szybą wzmocnioną, drzwi wyposażone będą w zawiasy i zamki antywłamaniowe.

Drzwi stalowe i kraty zewnętrzne do piwnicy oraz na oknach piwnicznych należy po przygotowaniu podłoża malować farbą alkidową lub farbę przeznaczoną do wymalowań blach ocynkowanych na kolor zielony.

### 11.4 ŚCIANY I DETAL.

Projektuje się przemurowania niestabilnych fragmentów ścian i gzymsów. Braki oraz uszkodzone i pokruszone fragmenty murów i gzymsów uzupełnić cegłą ceramiczną pełną, przeznaczoną pod tynk lub cegłą licową dobraną do wbudowanej w obiekt. Do wbudowania cegieł stosować zaprawę z dodatkiem zwiększającym przyczepność.

Uszkodzenia miejscowe poszczególnych cegieł licowych uzupełnić specjalistyczną masą mineralną z odpowiednio dobranym pigmentem - celem ujednolicenia z cegłą licową. Prace wzmacniające i uzupełniające lico muru ceglanego należy wykonać przed zmywaniem ścian.

Spoiny z sypiącej się zaprawy w cegle elewacyjnej wyszczotkować na głębokość ok. 1 cm celem wypełnienia zaprawa barwiona, spoiny w cegle pod tynk, w przypadku dużych ubytków, uzupełnić zaprawą na właściwą głębokość ok. 5mm. Zaprawę należy dobrać tak aby nie była zbyt mocna i szczelna w stosunku do cegły i istniejącej zaprawy.

Rysy konstrukcyjne, które występują w obrębie odtwarzanych tynków zamienić w szczelinę dylatacyjną przez wypełnienie trwale elastyczną spoiną.

Wzmocnienia konstrukcyjne wykonać zgodnie z zaleceniami zawartymi w Ekspertyzie stanu konstrukcji. Osłabione podłoże ceglane oraz tynk ( np. w w gzymsie koronującym i międzykondygnacyjnych, jeśli przylega do podłoża i nie pudruje się) należy wzmocnić środkiem scalającym i wzmacniającym – w zależności od stanu podłoża.

Detal gipsowy należy oczyścić z warstw farby, wykonać odlewy uzupełniające na podstawie zachowanych elementów, zamontować i całość scalić.

Ceglane ściany projektuje się oczyścić z wykwitów i zanieczyszczeń od opadów atmosferycznych metodą hydro- mechaniczną z użyciem wody zimnej i ciepłej z dodatkami środków powierzchniowo czynnych. W Czyszczenie należy przeprowadzić przed spoinowaniem a ostateczna metodę czyszczenia dostosować do stanu nawierzchni tak aby nie pogłębić zniszczeń..

Dodatkowo w zależności od potrzeb zdezynfekować fragmenty ścian: szczególnie partia cokołowa elewacji nienasłonecznionych, narożniki wewnętrzne przy rurach spustowych ,mury zejść do piwnicy – usunąć grzyby i glony.

#### 11.5 GZYMS DREWNIANY – koronujący

Gzyms koronujący w części drewniany- skrzynkowy, ma widoczne zniszczenia i ubytki, wyraźne ślady rozeschnięcia. Użyto do wykonania gzymsu z dużym prawdopodobieństwem profili z drewna twardego – dębowego.

W związku z brakiem możliwości oceny stanu technicznego konstrukcji drewnianej(do wglądu są jedynie końce belek w pomieszczeniach poddasza), poszycia z desek oraz elementów drewnianych profilowanych przyjmuje się konieczność wymiany 40% elementów.

Zachowywane drewno należy tak jak i uzupełniania zabezpieczyć przed korozją biologiczną oraz p-pożarowo, malować na zagruntowanym podłożu, farbą kryjącą elastyczną, odporną na warunki atmosferyczne, matowa akrylowa lub alkidowa.

#### 11.6 INSTALACJA ODGROMOWA.

Skuteczność instalacji odgromowej ułożonej przy ścianach budynku należy sprawdzić podczas odkopywania ścian zewnętrznych i dokonać ewentualnej wymiany, naprawy. Podobnie należy postąpić ze zdemontowaną na ścianach zewnętrznych instalacją odgromową. Projektuje się ponowne ułożenie na ścianach przewodów instalacji odgromowej lecz jako podtynkowej unikając prowadzenia po gzymsach (przepuszczając ją przez gzymsy) . Sposób prowadzenia wymaga ustalenia na etapie wykonawstwa w nadzorze autorskim.

#### 11.7 INSTALACJA ZEWNĘTRZNE na ścianach budynku, pozostałe elementy .

Wszystkie przewody i instalacje projektuje się podtynkowo lub przesunięte do wnętrza budynku.

Projektuje się wykonanie nowej instalacji elektrycznej do opraw zewnętrznych poprowadzonej pod tynkiem zewnętrznym oraz zainstalowanie opraw przy wejściu głównym oraz przy wejściach pozostałych. Dobór opraw na etapie wykonawstwa w nadzorze autorskim.

Zdemontowane czasowo przewody do urządzeń klimatyzacyjnych projektuje się poprowadzić pod stropem piwnicy przy ścianach zewnętrznych, urządzenia klimatyzacyjne zdemontowane na tarasie ponownie ustawione będą na tarasie. Uzgodnienia z rzeczoznawcą d/ bezp. p-pożarowego wymaga poprowadzenie instalacji alarmu z pomieszczenia kotłowni gazowej.

Instalację telefoniczną zdemontowaną należy poprowadzić wewnątrz budynku a kabel do portierni poprowadzić w ziemi.

Wymiany wymaga zewnętrzna tablica elektryczna, którą należy malować na kolor elewacji z

pozostawieniem właściwego oznaczenia – po uzgodnieniu z RE w Szczecinie.

Wszystkie tablice firmowe należy ujednoczyć wymiarowo tak aby mieściły się zw załomie muru przy wejściu głównym – szerokość użytkowa 45 cm.

#### 11.8 TYNKI.

Projektuje się na ścianach w obrębie cokołu tynk renowacyjny – tynk WTA.

Układ warstw i ich grubość dobrane w zależności od rodzaju i stopnia zasolenia murów.

(W przypadku stwierdzenia, że stopień zasolenia murów nie wymaga stosowania tynków renowacyjnych wykonana zostanie hydroizolacja ścian cokołowych i tynk mineralny, zwykły hydrofobowy.)

Styk z gruntem zabezpieczony zaprawą uszczelniającą.

Zaleca się poinformowanie użytkownika obiektu o konieczności zabezpieczania ścian przed zalegającym śniegiem.

Tynk ścian powyżej cokołu wapienno-trassowy. Zaprawy należy dobrać tak aby miały optymalny skurcz i nie były zbyt mocne w stosunku do starego podłoża. Ze względu na projektowaną grubość tynku 3.5cm, projektuje się tynk trzy, czterowarstwowy: szpryc o wytrzymałości ok 5MPa z zaprawą zawierającą spoiwo odporne na obecność soli budowlanych, jedną lub dwie warstwy tynku podkładowego gr. ok. 15mm oraz tynk nawierzchniowy.

Mineralny tynk nawierzchniowy powinien spełniać warunek wysokiej paroprzepuszczalności  $S_d < 0,2$  oraz moduł elastyczności  $E < 7000$ . Frakcja tynku dobrana będzie na podstawie badań pektograficznych próbki tynku elewacyjnego.

Przygotowanie podłoża pod tynk oraz tynki należy wykonać w wybranym systemie.

Powierzchnia tynku przy wejściu głównym oraz na pilastrach werandy będzie podzielona na pseudobonie zgodnie z rysunkiem elewacji i zachowanymi pod nawarstwieniami farby podziałami oryginalnymi.

Gzyms nad parterem zbrojony jest płaskownikami, które wymagają oczyszczenia z rdzy, zabezpieczenia farbą antykorozyjną i wykończenia pocienioną wyprawą tynkarską na warstwie przyczepnej.

Profilowania i detal architektoniczny projektuje się wykonać z zaprawy dobranej do rodzaju prac i istniejącego podłoża. Przy dużych uzupełnieniach zaprawa powinna mieć mały ciężar własny i krótki czas wiązania. Mineralna zaprawa na profilach ciągnionych dwuwarstwowa – podkładowa i nawierzchniowa drobnoziarnista z mikrowłóknami. Na gzymsach należy odtworzyć lub wykonać kapinosy.

Detal architektoniczny uzupełniany ręcznie projektuje się z mineralnej zaprawy z trassem zawierającej mikrowłókna.

Na nadprożach stalowych okien parteru i piętra werandy projektuje się, po przygotowaniu podłoża- warstwa antykorozyjna, izolację z pianki poliuretanowej gr. 1cm-parter i 2 cm piętro, przyklejenie siatki z włókna szklanego i wykonanie pocienionej wyprawki tynkarskiej, gładkiej, malowanej jak tynk elewacji.

Parapet okien poddasza pozostawia się w warstwie spadkowej zabezpieczając przed wodą dwuskładnikową elastyczną warstwą izolacyjną w kolorze szarym.

Uzupełnienia – odlewy dwóch kapiteli projektuje się z szybkowiążącego cementu pucolanowego.

Kapitele gipsowe należy zabezpieczyć przed wodą spływającą z góry.

#### 11.9. MALOWANIE TYNKÓW I DETALU.

Projektuje się malowanie tynków i detalu architektonicznego farbami krzemoorganicznymi, które są hydrofobowe a zarazem dyfuzyjne.

#### 11.10 CEGŁA LICOWA.

Cegła licowa po miejscowych naprawach i uzupełnieniach ubytków zaprawa reprofilacyjną, będzie fugowana wapienno-trassową spoiną w dobranym wg projektu kolorze.

W przypadku stwierdzenia braku szkodliwych soli w murze projektuje się hydrofobizację muru ceglanego.

### 11.11 OPIERZENIA BLASZANE.

Projektuje się opierzenia blaszane wszystkich gzymsów za wyjątkiem parapetowego okien poddasza blachą cynk./tytanowa patynowaną gr. 0.6mm. Sposób profilowania krawędzi opierzeń jak w istniejących zachowanych fragmentarycznie opierzeniach z blachy cynkowej- wąskie kapinosy.

### 11.12 ZEJŚCIE DO PIWNICY – ryzalit zachodni i skrzydło zachodnie.

Projektuje się szczotkowanie, oczyszczenie i dezynfekcję istniejącego muru i nadmurowanie go cegłą ceramiczną licową dobraną kolorystycznie do cegły budynku, spoinowanie jak w budynku zaprawa barwiona w masie. Zwieńczenie murowanej balustrady cegłą układana na główkę, do wysokości 110 cm uzupełnienie będzie stanowiła projektowana z kwadratowych rur ażurowa balustrada stalowa z rur kwadratowych 35x35x3mm malowana na podkładzie antykorozyjnym farba alkidową.

Istniejące odwodnienie zejścia należy sprawdzić i udrożnić i podłączyć do dobrej systemowej studzienki chłonnej osadzonej w gruncie lub alternatywnie do kanalizacji.

Betonowy mur zejścia do piwnicy w skrzydle zachodnim należy po odkopaniu oczyścić i wymyć oraz wykonać hydroizolację w części podziemnej, odtworzyć tynk na ścianie zewnętrznej i wykonać nową wyprawę parapetu, część muru zejścia od strony schodów hydrofobizować.

Schody zejścia oczyścić i wzmocnić materiałem do wzmocnień nawierzchni betonowych. po udrożnieniu odpływu wody

Istniejącą posadzkę betonową po rozebraniu, należy odtworzyć we właściwym spadku do osadzonego wpustu balkonowego podłączonego do udrożnionego odpływu (do instalacji kanalizacji zewnętrznej lub systemowej studzienki chłonnej). Istniejącą balustradę stalową projektuje się odremontować, oczyścić z warstw farby, zabezpieczyć antykorozyjnie i malować farbą alkidową na kolor zieleni.

### 11.13 TARAS.

Projektuje się po wymurowaniu balustrady tarasu i wysuniętej warstwy cegły dla profilu parapetowego i wykonanie parapetu betonowego gr 6-7cm.

Parapet betonowy B20, barwiony w masie na kolor szarego kamienia, o zmiennej szerokości – zgodnie z ukształtowaniem spילastrowanej balustrady murowanej. Wierzchnia warstwę parapetu należy wykonać w dwóch spadkach i wykończyć z uwidocznieniem drobnego uziarnienia (beton płukany).

Celowe jest wykonanie parapetu w powtarzalnych segmentach na zamówienie ze względu konieczną precyzję, wysoką jakość betonu oraz wymagania dot. sposobu wykończenia – beton architektoniczny.

Parapet betonowy zwieńczony będzie stalową, ażurową balustradą wykonaną z kwadratowych rur 35x35x3mm przyspawana do marek stalowych w murze, styk z murem wykończony będzie profilowanymi nakładkami przyspawanymi do słupków.

Posadzka tarasu – wstępnie zaprojektowano warstwy posadzkowe, które uszczegółowione będą na etapie wykonawstwa po zdjęciu wszystkich warstw wypełniających strop ceramiczny. Strop należy zaizolować termicznie, a warstwę posadzkową z mrozoodpornej terakoty powinna uzyskać spadek w granicach 1.5-2%. Hydroizolację posadzki i ścian opisano w pkt 11.2.

Konieczne jest wykonanie wpustów tarasowych ogrzewanych, szczelnego przeprowadzenia odwodnienia na zewnątrz tarasu do projektowanych, w miejscu istniejących, rur spustowych dn120 z blachy cynk./tytan.

W związku z projektem wpustów ogrzewanych na etapie projektu wykonawczego należy opracować instalację elektryczną niezależnym obwodem z tablicy głównej.

Projektuje się wykonanie odwodnienia tarasu w systemie szczelnych przejść przez strop i ścianę zewnętrzną w związku z tym konieczne jest w przypadku wyjścia rurą w przestrzeń kondygnacji niższej zaizolowanie termiczne rur wełną mineralną gr. 5cm i wykonanie pod stropem odcinkowym zabudowy z płyt GK na ruszcie stalowym, jako miejscowe obniżenie stropu na całej długości przy oknie – wg aranżacji wnętrza.

Remontu wymaga również ściana poniżej tarasu w pasie stalowych nadproży okiennych. Zniszczony jest tynk wewnętrzny i konieczne jest jego zbitcie i odtworzenie. Projektuje się oczyszczenie skorodowanych belek – ocena stopnia zniszczeń i wykonanie prac naprawczych dobranych do potrzeb, (zabezpieczenie antykorozyjne, zaizolowanie belek styropianem Organika gr. 2cm, osiatkowanie i wykonanie mineralnego tynku pocionego, gładkiego malowanego jak elewacja.

#### 11.14 ZABEZPIECZENIE STUDZIENEK DOŚWIETLAJĄCYCH.

Projektuje się zabezpieczyć studzienki doświetlające przez osadzone na stałe kraty stalowe z płaskownika 30x5 mm w rozstawie co ok. 10cm na wbudowanej po wewnętrznej krawędzi studzienek ościeżnicy stalowej z kątownika stal. 35X35x5mm . Krata będzie zabezpieczona antykorozyjnie i malowana na czarno farbą alkidową.

#### 15. KOLORYSTYKA ELEMENTÓW WYKOŃCZENIA BUDOWLANEGO DO SPRECYZOWANIA NA ETAPIE WYKONAWSTWA W OPARCIU O PALETĘ NCS

Przed malowaniem tynków wykonać próby na ścianach południowej i północnej i skonsultować się z autorem projektu.

- Ściany i detal tynkowany, detal gipsowy – malowanie w kolorze ciepłej szarej zieleni – NCS nr S2010-G50Y
- drewniana część gzymsu koronującego – malowanie farbą kryjąca w kolorze ciepłej szarej zieleni – NCS nr S2010- G50Y
- drzwi wejściowe główne, od podwórka, do piwnicy wraz z kratami zewnętrznymi - malowanie w kolorze NCS nrS 4010G70Y
- stolarka okienna malowana fabrycznie w kolorze starej bieli
- fuga barwiona w masie pomiędzy cegłą licowa w kolorze ciepłego fioleto - NCS nr S5010 R10B

#### 16. ZALECENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

Zaleca się wprowadzenie następujących zmian w istniejącym zagospodarowaniu terenu.

- rozbiórkę zniszczonych nawierzchni betonowych i krawężników
- rozbiórkę garażu dwustanowiskowego ze względu na niekorzystny wpływ na budynek główny – brak właściwego spływu wody powierzchniowej i brak przewietrzania.
- usunięcie przesłon pełnych na granicy ze skarpa
- uporządkowanie i sprawdzenie drożności połączeń wszystkich rur spustowych do kanalizacji odbierającej wody opadowe z dachu i z terenu na etapie prac przygotowawczych do remontu elewacji
- zaprojektowanie nawierzchni utwardzonych wraz z odwodnieniem tak aby zapewnić spływ wody od budynku właszcza przed elewacji wschodniej, od strony działki nr 114/3 oraz z podwórka.
- uzgodnienie możliwości przycięcia krzewów i wycięcie samosiejek na skarpie przy elewacji północnej skrzydła wschodniego – przewiew powietrza

#### 17. WPŁYW NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

Inwestycja nie będzie powodowała zagrożenia dla środowiska przyrodniczego.

##### WYTWARZANIE ODPADÓW STAŁYCH

Projektowana wymiana dźwigu osobowego na etapie realizacji będzie źródłem odpadów budowlanych z grupy 17 - Odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz drogowych oraz z grupy 17 05 04 Gleba i ziemia w tym kamienie.

#### 18. TECHNOLOGIA I ORGANIZACJA BUDOWY

Wszystkie prace należy wykonywać z zachowaniem przepisów BHP, szczegółowych norm i wymagań technicznych, warunków wykonywania i odbioru robót budowlanych oraz instrukcji producenta i zaleceń wybranych technologii budowlanych..

Prace budowlane mogą być wykonywane tylko na obszarze objętym pozwoleniem na budowę, a po zakończeniu teren budowy należy uporządkować. Wykonawca powinien dysponować umową na wywóz

#### UWAGI:

Wszystkie zastosowane materiały i procesy technologiczne muszą posiadać aktualne atesty i certyfikaty wymagane

przepisami szczegółowymi.

Wykonawcę poszczególnych robót budowlanych obowiązują "Warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych".

Wszelkie zmiany dokonane w trakcie wykonywania robót, w stosunku do projektu muszą być uzgodnione z projektantem. Kierownik budowy zobowiązany jest do potwierdzenia wykonania robót zgodnie z projektem lub uzgodnionymi zmianami.

W przypadku niejasności lub konieczności wprowadzenia zmian do opracowanej dokumentacji należy skontaktować się z projektantem.

Opracowanie:

arch. Iwona Trzaska nr upr. 143/Sz/82

mgr inż. Irena Ciesielska upr. bud. 198/Sz/76