



JEDNOSTKA PROJEKTOWA:

GOTYK sp. z o.o.

PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNO – KONSERWATORSKA
70-370 Szczecin, ul. Wszystkich Świętych 5b,
tel. kom: 665-096-010, <http://www.gotyk.eu>

ETAP / BRANŻA: PROJEKT ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANY	DATA: SZCZECIN, 28.02.2023	TECZKA:	KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO IX (budynki kultury, nauki i oświaty: budynek szkoły)
NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWALNEGO: PROJEKT BUDOWALNY REMONTU ELEWACJI ZESPOŁU SZKÓŁ NR1 IM. MIESZKA I W STARGARDZIE			
ADRES OBIEKTU BUDOWALNEGO: DZ. NR 437/2, obręb 0010, Park 3 Maja 2, 73-110 Stargard, pow. stargardzki, gmina Stargard, woj. zachodniopomorskie			
NAZWA INWESTOR ORAZ JEGO ADRES: Starostwo Powiatowe w Stargardzie ul. Skarbowa 1, 73-110 Stargard			
NR WPISU REJESTRU ZABYTEKÓW: OBIEKT NIE WIDNIEJE W REJESTRZE ZABYTEKÓW (Obiekt wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków)			

OPRACOWANIE BRANŻY ARCHITEKTURA	
PROJEKTANT: dr inż. arch. MARIUSZ TUSZYŃSKI uprawnienia nr 19/97 w specjalności architektonicznej b/ SPRAWDZAJĄCY: mgr inż. arch. RYSZARD DŁUGOPOLSKI uprawnienia nr 9/ZPOiA/2002 OPRACOWANIE: mgr inż. arch. Krzysztof Żywucki	

OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 20 ust. 4 ustawy z dnia 16.04.2004 r. o zmianie ustawy – Prawo Budowlane, oświadczamy, że niniejszy projekt architektoniczno-budowlany został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

PROJEKTANT:

dr inż. arch. MARIUSZ TUSZYŃSKI
upr. nr 19/97 w specjalności architektonicznej b/o

SPRAWDZAJĄCY:

mgr inż. arch. RYSZARD DŁUGOPOLSKI
upr nr 9/ZPOiA/2002

I. ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Strona tytułowa
2. Oświadczenie
3. Spis treści

II. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Dane ogólne
2. Przedmiot, zakres i cel opracowania
3. Podstawa opracowania
4. Lokalizacja
5. Stan istniejący zagospodarowania terenu
6. Stan istniejący budynku
7. Charakterystyczne parametry techniczno - użytkowe obiektu
8. Wymagania z zakresie ochrony konserwatorskiej
9. Projekt zagospodarowanie terenu
10. Informacja o szczególnej ochronie terenu
11. Analiza oddziaływania obiektu kubaturowego
12. Istniejące elementy konstrukcyjno-budowlane
13. Wyposażenie w infrastruktury techniczną

III. OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU REMONTU

1. Informacja i przewidywanie zagrożenia dla środowiska
2. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu
3. Poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich
4. Zagospodarowanie terenu
5. Parametry techniczno - użytkowe - stan projektowany
6. Układ funkcjonalny
7. Stan projektowany (prace zewnętrzne)
8. Ochrona przeciwpożarowa
9. Odnawialne źródła energii
10. Uwagi końcowe

IV. CZĘŚĆ RYSUNKOWA (architektura)

i1	Elewacja wschodnia	1:100
i2	Elewacje południowe 1, 2, 3	1:100
i3	Elewacja zachodnia 1; Elewacja południowa 4	1:100
i4	Elewacja zachodnia 2; Elewacja północna	1:100
a1	Elewacja wschodnia	1:100
a2	Elewacje południowe 1, 2, 3; Elewacja zachodnia 3	1:100
a3	Elewacja zachodnia 1; Elewacja południowa 4	1:100
a4	Elewacja zachodnia 2; Elewacja północna	1:100
a5	Posadzki: balkon el. południowej; balkon el. zachodniej	1:50

II. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Dane ogólne

1.1. Nazwa inwestycji:

PROJEKT BUDOWALNY REMONTU ELEWACJI ZESPOŁU SZKÓŁ NR1 IM. MIESZKA I W STARGARDZIE

1.2. Adres inwestycji:

DZ. NR 437/2, obręb 0010, Park 3 Maja 2, 73-110 Stargard, pow. stargardzki, gmina Stargard, woj. zachodniopomorskie

1.3. Stadium:

PROJEKT BUDOWLANY

1.4. Branża:

ARCHITEKTURA, KONSERWACJA

1.5. Inwestor i Zleceniodawca:

Starostwo Powiatowe w Stargardzie
ul. Skarbowa 1, 73-110 Stargard

2. Przedmiot, zakres i cel opracowania

Opracowanie wykonano na zlecenie: Starostwo Powiatowe w Stargardzie
ul. Skarbowa 1, 73-110 Stargard

Zakres niniejszego opracowania dotyczy rozwiązań projektowych dla planowanej inwestycji polegającej na:

- Przeprowadzeniu inwentaryzacji budowlanej elewacji zewnętrznych
- Wykonanie Programu Prac Konserwatorskich
- Wykonanie projektu budowanego w zakresie architektury i konserwacji elewacji zew.

Celem niniejszego opracowania jest wykonanie dokumentacji projektowej w zakresie architektury i konserwacji dla w/w inwestycji.

Jednocześnie zaznacza się, że po przeprowadzonej inwestycji w oparciu o niniejszy projekt bez zmian pozostanie dotychczasowe przeznaczenie funkcjonalne w/w obiektu oraz jego powierzchnia zabudowy.

3. Podstawa opracowania

- Umowa z inwestorem
- Wizja lokalna stanu istniejącego przeprowadzona w lutym 2023 roku.
- Zdjęcia archiwalne
- Program prac konserwatorskich dla planowanego zamierzenia opracowany przez mgr E. Palacz
- Aktualnie obowiązujące polskie normy budowlane i normy branżowe

4. Lokalizacja:

Stargard - miasto w województwie zachodniopomorskim, w powiecie stargardzkim, w gminie Stargard. Położona na urozmaiconym krajobrazowo terenie, nad rzeką Ina. Miasto położone przy trasie drogi ekspresowej S110, przez miasto przebiega również stara droga krajowa nr 20.

Budynek Zespołu Szkół nr 1 im. Mieszka I wznosi się na działce DZ. NR 437/2, obręb 0010, Park 3 Maja 2, 73-110 Stargard, pow. stargardzki, gmina Stargard, woj. zachodniopomorskie

Budynek pełni funkcję placówki oświatowej: szkoła

5. Stan istniejący zagospodarowania terenu:

- Dz. nr 437/2 ma powierzchnię ok. 15310 m²
- Od południa działka nr 437/2 graniczy z działką drogową nr 435
- Od wschodu działka nr 437/2 graniczy z działką drogową nr 438 oraz z działką budowlaną nr 436 (Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej)
- Od zachodu działka nr 437/2 graniczy z działką drogową nr 441 oraz z działką budowlaną nr 437/1 (Starostwo Powiatowe w Stargardzie)
- Od północy działka nr 437/2 graniczy z działkami nr: 439 i 440/54 (Park 3 Maja)
- Budynek szkoły zlokalizowana jest na w centralnej części działki.
- Na działce nr 437/2 znajduje się liczna zieleń wysoka w postaci różnych gatunków drzew.
- Obiekt posiada czternaście wejść. Główne dwa wejścia zlokalizowane w zachodniej elewacji frontowej poprzedzone reprezentacyjnymi schodami. Kolejne wejście do obiektu przeznaczone dla uczniów zlokalizowane jest w elewacji południowej (narożna) poprzedzone są schodami. Kolejne siedem wejść zlokalizowane jest w elewacji zachodniej (od strony dziedzińca) Następne dwa wejścia prowadzące do budynku znajdującego się w elewacji południowej. Ostatnie wejście do obiektu znajduje się w elewacji zachodniej.
- Do każdego wejścia prowadzi utwardzony ciąg pieszcy

6. Stan istniejący budynku

- Obiekt szkoły wzniesiono w latach 1908 – 1912 pierwotnie jako szkołę żeńską
- Obiekt wzniesiono z cegły.
- Gmach stargardzkiej szkoły wzniesiono w formach późnego historyzmu z elementami kompozycyjnymi charakterystycznymi już dla XX w.
- Budynek założono na rzucie zbliżonym do litery „L”.

- Mocno asymetryczną bryłę tworzą liczne ryzality i człony nakryte dachami o różnej wysokości. Dachy doświetlono prostokątnymi lukarnami oraz tzw. Powiekowymi
- Główne wejścia do obiektu zlokalizowane w elewacji wschodniej mocno reprezentacyjne. Po prawej w formie portali kolumnowych nawiązujących zdecydowanie do włoskiego baroku. Po lewej forma klasycyzmu francuskiego
- Cokół obłożono zachowanymi do dzisiaj prefabrykowanymi płytami z lastrico
- Elewacje budynku kryte gładki tynkiem. Wyjątkiem są elementy takie jak pilastry które są pokryte tynkiem o bardziej zagęszczonym ziarnie.
- Budynek szkoły kryty dachówką karpiówką układaną na koronkę.
- Obiekt posiada podpiwniczenie
- Obiekt 3 kondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym

7. Charakterystyczne parametry techniczno - użytkowe obiektu

Lp.		JEDNOSTKA MIARY [m2]
1.	WYSOKOŚĆ KALENICY	~29,45
2.	SZEROKOŚĆ ELEWACJI WSCHODNIEJ FRONTOWEJ	~81,74
3.	SZEROKOŚĆ ELEWACJI ZACHODNIEJ	~80,70
4.	SZEROKOŚĆ ELEWACJI PÓŁNOCNEJ	~55,75
5.	SZEROKOŚĆ ELEWACJI POŁUDNIOWEJ	~56,01
6.	IL. KONDYGNACJI	III + poddasze nieużytkowe
7.	POW. ZABUDOWY	~1958,50
8.	PODPIWNICZENIE	całościowe
13.	KUBATURA	~34 469,6m ³

8. Wymagania z zakresu ochrony konserwatorskiej:

Obiekt szkoły nie widnieje w wojewódzkim rejestrze zabytków nieruchomych. Obiekt wpisany jest jedynie do gminnej ewidencji zabytków.

9. Projekt zagospodarowanie terenu

W ramach planowanej inwestycji nie przewiduje się zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu terenu.

10. Informacja o szczególnej ochronie terenu.

Działka nr 437/2 na której zlokalizowany jest obiekt szkoły nie podlega ochronie, prócz ochronie konserwatorskiej, patrz punkt 8.

11. Analiza oddziaływania obiektu kubaturowego:

Prowadzona inwestycja nie przyczyni się do zmiany dotychczasowych warunków użytkowania istniejących obiektów kubaturowych i zagospodarowania terenu.

Realizacja przedmiotowej inwestycji nie spowoduje zmian funkcji dominujących na sąsiadujących działkach a także nie wpłynie na wskaźnik intensywności zabudowy.

12. Istniejące elementy konstrukcyjno-budowlane:

- **Ściany konstrukcyjne:**

Ściany zewnętrzne wykonane z cegły, mają grubość od ~40 do ~55cm

Ściany zewnętrzne (szczytowe) na poddaszu mają grubość około 29cm i są wykonane z cegły.

- **Ściany działowe:**

Nie dotyczy

- **Stropy:**

Nie dotyczy

- **Kominy:**

Kominy wykonane z cegły. Nieczynny komin znajdujący się na elewacji zachodniej przeznaczony do rozbiórki.

- **Konstrukcja i wykończenie dachu:**

Nie dotyczy

- **Posadzki:**

Posadzka znajdująca się na balkonach od strony dziedzińca wtórna.

- **Schody zewnętrzne:**

Główne wejścia znajdujące się w elewacji wschodniej poprzedzone są reprezentacyjnymi schodami. Część biegu schodowego zachowała się w swojej oryginalnej formie. Balustrada wykonana z wtórnego lastryka. Na balustradzie występują liczne spękania i rozwarstwiona. Forma balustrady jest pierwotna. Spocznik wyłożone są współczesnymi płytkami terakotowymi. Schody od strony dziedzińca częściowo zabudowane gankiem. Ganek z drzwiami stalowymi i murami z luksferów o dosyć niskiej wartości estetycznej. Otwory okienne wykonane z luksferów. Drzwi stalowe. Zabudowa wtórna do usunięcia. Schody i balustrada mocno uszkodzone. Pozostałe schody które prowadzą do budynku nie mają charakteru reprezentacyjnego jednakże wykonane są tego samego materiału.

- **Stolarka okienna**

Nie dotyczy

- **Stolarka drzwiowa.**

Nie dotyczy

- **Pozostałe elementy wykończeniowe:**

Rynny wykonane z blachy. Dolne ich części wykonane z żeliwa. W większości drożne. Uszkodzone w dolnych partiach cokołu. Rynna spustowa w elewacji zachodniej (szczytowa) odprowadza wodę na teren.

Balustrada Okna w części parteru zabezpieczone są stalową kratą wykonane najprawdopodobniej w latach 50. XX wieku.

W elewacji wschodniej, frontowej przy prawym wejściu do obiektu po obu jego stronach znajdują się dwie tablice pamiątkowa. Przed przeprowadzonym remontem tablice należy zdemontować i oczyścić Po lewej stronie znajdują się tablice administracyjne. Miejsce lokalizacji tablic wskazano na rysunkach projektu.

Na elewacjach znajdują się liczne elementy oświetlenia w postaci latarni ulicznych – do usunięcia. Widoczne są liczne uszkodzenia w elewacji za sprawą poprowadzonej instalacji w murach. Boczne drzwi wyposażone są w kinkiety starego typu – do usunięcia.

W elewacji frontowej nad wejściem głównym zachowany herb Stargardu z naniesionym wtórnym tynkiem i kolorystyką współczesną.

Nad herbem detal z datą powstania budynku 1910 podobnie zasmarowany tynkiem z uczynioną współczesnym kolorem datą.

Od strony dziedzińca w elewacji południowej znajdują się współczesna wiata wykonana w technologii lekkiej stalowej. Wiata przeznaczona do rozbiórki.

13. Wyposażenie w infrastruktury techniczna

energia elektryczna – Budynek obecnie jest zasilany w energię elektryczną z istniejącego przyłącza energetycznego.

instalacje wodociągowe (ogólnospławna) – budynek nie posiada przyłącza wody i odpływu kanalizacji.

ogrzewanie – ogrzewanie pochodzi z sieci

gaz – obiekt posiada przyłącze gazowe

III. OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU REMONTU

1. Informacja i przewidywanie zagrożenia dla środowiska

Projektowana inwestycja jest bezpieczna, spełnia wszystkie wymogi ochrony środowiska. Odprowadzenie wód opadowych za sprawą istniejącego systemu kanalizacyjnego nie spowoduje zmian w systemie hydrologicznym. W związku z niewielką emisją zanieczyszczeń obiekt nie będzie wywierał negatywnego wpływu na powierzchnię ziemi, wody powierzchniowe i podziemne. Nie przewiduje się również przekraczających dopuszczalnych poziomów hałasu podczas eksploatacji. Projektowany remont nie wpłynie negatywnie na środowisko naturalne. W czasie przeprowadzanej inwentaryzacji na obiekcie nie stwierdzono występowania siedlisk i gniazd lęgowych ptaków i innych zwierząt objętych ochroną.

2. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu

Budynek

„ZESPOŁU SZKÓŁ NR1 IM. MIESZKA I W STARGARDZIE „

mieści się w całości na działce. NR 437/2, obręb 0010, Park 3 Maja 2, 73-110 Stargard, pow. stargardzki, gmina Stargard, woj. zachodniopomorskie

Określenie obszaru oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3, pkt. 20 ustawy : Prawo budowlane, Dz. U. z 2016r., poz. 290 t.j. z późn. zmianami) dokonano w oparciu o analizę projektowanego zamierzenia inwestycyjnego oraz uwarunkowania formalno-prawne. Z analizy wynika, że projektowana inwestycja oddziałuje na wskazany poniżej obszar wynikający z następujących przepisów:

- 1) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
- 2) Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. W sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zm.):

5.1. Dział II – Zabudowa i zagospodarowanie działki budowlanej.

Rozdział 1. Usytuowanie budynku - planowana inwestycja nie zakłada rozbudowy istniejącego budynku. Obszar oddziaływania budynku mieści się w całości na działce nr 437/2. Usytuowanie istniejącego budynku spełnia warunki zawarte w §12 W.T.

Rozdział 2. Dojścia i dojazdy – obszar oddziaływania układu komunikacyjnego mieści się w całości na dz. nr 437/2. Parametry ciągów pieszych i dojeżdż do budynków na przedmiotowych działkach zachowują wymagania zawarte w §14.

Rozdział 5. Uzbrojenie techniczne działki i odprowadzenie wód powierzchniowych – obszar oddziaływania wód opadowych, a także zewnętrznej instalacji elektrycznej mieści się w całości na przedmiotowej działce wraz z zachowaniem przepisów zawartych w §26 i §29.

Na podstawie powyższej analizy przepisów prawnych, obszar oddziaływania istniejącego budynku poddanego pracom budowlanym mieści się w całości na działce Inwestora. Istniejąca zabudowa oraz istniejące zagospodarowanie nie zmienia dotychczasowej funkcji o charakterze sakralnym. W odniesieniu do przepisów prawa, obszar oddziaływania obiektu poza granicę wskazanej działki nie będzie występować.

3. **Poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich.**

Realizacja przedmiotowej inwestycji nie powoduje ograniczenia dostępu do dróg publicznych i ciągów komunikacji pieszej osobom trzecim. Rozwiązania techniczne, usytuowanie budynku oraz sposób zagospodarowania terenu nie powodują uciążliwości związanych z emisją hałasu. Inwestycja nie narusza interesów osób trzecich.

4. **Zagospodarowanie terenu**

W ramach planowanej inwestycji nie przewiduje się zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu terenu. Wszelkie ciągi pieszkie prowadzące do budynku pozostaną w niezmienionej formie.

5. **Parametry techniczno - użytkowe - stan projektowany**

Lp.		JEDNOSTKA MIARY [m2]
1.	WYSOKOŚĆ KALENICY	~29,45 BZ.
2.	SZEROKOŚĆ ELEWACJI WSCHODNIEJ FRONTOWEJ	~81,74 BZ.
3.	SZEROKOŚĆ ELEWACJI ZACHODNIEJ	~80,70 BZ.
4.	SZEROKOŚĆ ELEWACJI PÓŁNOCNEJ	~55,75 BZ.
5.	SZEROKOŚĆ ELEWACJI POŁUDNIOWEJ	~56,01 BZ.
6.	IL. KONDYGNACJI	III + poddasze nieużytkowe B.Z.
7.	POW. ZABUDOWY	~1958,50 BZ.
8.	PODPIWNICZENIE	całościowe BZ.
13.	KUBATURA	~34 469,6m ³ BZ.

* BZ. – bez zmian

6. **Układ funkcjonalny**

Ogólne przeznaczenie funkcjonalne obiektu nie ulegnie zmianie. Po przeprowadzonych pracach remontowych budynek będzie wykorzystywany jako budynek oświaty – szkoła.

7. **Stan projektowany (prace zewnętrzne)**

7.1 **Posadowienie budynku**

Bez zmian

7.2 **Ściany konstrukcyjne / elewacje**

Tynk główny elewacji

1. Należy skuć cały tynk główny, płaskie powierzchnie (wszystkie warstwy) elewacyjny do powierzchni cegły. Dotyczy tylko tła elewacji – 100% skucia
2. Należy pogłębić spoinę pomiędzy cegłami na głębokość 5mm do 1cm przed narzuceniem pierwszej warstwy obrzutki np. Opthosan HSB. Trudno jest przed całkowitym skuciem tynków ocenić właściwie stan techniczny cegły pod tynkiem. Jeżeli okaże się, iż na całej powierzchni jest ona osłabiona, nie ma możliwości przy tak dużej powierzchni wzmocnienia cegły chemicznie. Należy w takiej sytuacji przyjąć rozpięcie na całej powierzchni elewacji, na cegle, siatki Ledóchowskiego i dopiero na niej wykonać warstwę tynku podkładowego, po wcześniejszym wykonaniu szprycu.
3. Osłabione, osypujące się cegły powyżej 30% osłabienia materiału należy wymienić na nowe. Pozostałe materiały przy mniejszych stopniu dezintegracji materiału należy wzmocnić preparatem np. Opthogrun AquaForte. Należy przyjąć 1,0% wymiany cegły, oraz 5% wzmocnienia powierzchni.
4. Miejsca, gdzie cegła wykazuje zielone naloty biologiczne należy zdezynfekować preparatem np. Optogrun Fungith, dotyczy zwłaszcza partii przycokołowych.
5. Jeżeli pod powierzchnią skutego tynku pokażą się rysy i spękania konstrukcyjne należy je odrębnie opracować np. jako fugi dylatacyjne przy użycie trwale elastycznego materiału np. Sto-Rissfuller fein.
6. Jako tynk szczepny na zakonserwowane podłoże ceglane należy narzucić zaprawę np. Opthosan HSB (zaprawa trasowa do wstępnej obrzutki, po związaniu jest w pełni przesiąkliwa i zawiera spoiwa odporne na obecność soli). Warstwę

należy zarzucić w formie tzw. obrzutki brodawkowej – pozostają prześwity w narzuconej powierzchni. Warstwa grubości maksymalnie ok. 5mm.

7. Jako główną warstwę tynku należy położyć materiał lekki, wapienno-trasowy o dużej paroprzepuszczalności i niskim skurczu, o wytrzymałości ok. 3MPa. Taki materiał to np. Ophosan TrassPutz. Grubość warstwy ok. 1,5cm.

8. Nawierzchniowo należy nałożyć tynk np. Ophosan TrassFeinputz, lub tynk Optosan Kratzputz, (tzw. Cyklina) o kruszywie przeważającym 1,0mm(patrz badania laboratoryjne tynku) barwiony w masie na kolor z palety NCS S 1515-G90Y lub 1005-G90Y. Grubość tynku 1,5-2,0cm. Wykonać próby koloru do zatwierdzenia ostatecznej kolorystyki. Grubość warstwy ok.3-4mm. Należy bezwzględnie przed położeniem ostatecznego koloru wykonać próbę kolorystyczną oraz fakturową na małej powierzchni tynku do zatwierdzenia. W przypadku malowania tynków użyć farby żelazkowej lub silikonowej, paroprzepuszczalnej.

9. Przy pilastrach dzielących elewację należy „zagęścić” uziarnienie przy zachowaniu tożsamer kolorystyki – czyli wykonać cyklinę ma materiale Kratzputz o grubości ziarna 2,0mm, grubość tynku 1,5-2cm - patrz projekt. (wzór ilustracja archiwalna nr 5). Wykonać próbę faktury pilastrów przed ostatecznym wykonaniem.

10. Wewnętrzne partia balkonów od elewacji dziedzińca konserwować jak tynk główny.

11. W przypadku wykonania zabudowy balkonów od dziedzińca i braku konieczności wykonania izolacji w partii balkonów płytki tarasowe poddać konserwacji przez usunięcie nadmiarów zaprawy spoinującej z warstw cegieł mechanicznie (lub wymienić na nowe na wzór zachowanych płytek w partii głównego wejścia – patrz projekt). Umycie płytek gorącą wodą pod ciśnieniem z 1-2% kwasem HF. Uzupełnienie drobnych ubytków żywicą poliuretanową w kolorze płytek z dodatkiem kruszywa np. Akemi. Wymiana pękniętych i uszkodzonych płytek na nowe. Zabezpieczenie całości preparatem na bazie żywicy silikonowej np. Funcosil SNL. Ewentualna wymiana płytek na nowe, stylizowane – patrz projekt.

12. Po założeniu tynku całość należy zabezpieczyć preparatem hydrofobowym rozpuszczalnikowym np. Optosan HRG Silan opartym na bazie mieszaniny silanów i siloksanów). Malowanie na kolor nie wymaga zabezpieczenia.

13. Należy założyć, iż mogą powstać tzw. dniówki robocze czyli wystąpić nierówności kolorystyczne w położonym materiale. Jeżeli coś takiego wystąpi należy po położeniu tynku barwionego w masie a przed zabiegiem hydrofobizacji wykonać laserunkowe scalenie elewacji koloru farbą np. Optomal Silisan z Optomal Fixativ . Przy wykonaniu pełnego scalenia laserunkową farbą można zrezygnować z zabiegu hydrofobizacji.

Detal tynkowany (ząbkowanie, pas gzymsu koronującego, perełkowanie i obramienie oeil-de-boeuf), elementy portalu, herb portalu, kartusz z datą powstania

W trakcie prac prowadzić badania herbu i drobnego detalu w celu potwierdzenia przyjętych założeń programowych.

1. Przy dużych, płaskich powierzchniach postępować jak przy tle elewacji: duże śkolumny, tło drobnego detalu itp.
2. Przy drobnym detalu jak kartusz herbowy, ząbkowania, perełkowanie w partii ryzalitów, sterczyny, detal ryzalitu bocznego (patrz oznaczenia projektowe) nacinać partie tynku i usuwać je delikatnie prowadząc jednocześnie badania kolorystyczne. W przypadku detalu jak ząbkowanie czy detal perełkowy jeżeli skuwanie wtórnego tynku będzie uszkadzało elementy należy je oczyścić chemicznie 1-2% kwasem HF z użyciem gorącej wody pod ciśnieniem, ewentualne dopiaskowanie elementów piaskiem drobnoziarnistym przy użyciu piaskarki. Wzmocnienie elementów preparatem hydrofilnym np. KSE 100, uzupełnienie ubytków zaprawą mineralną i pomalowanie elementów farbą krzemianową jak pozostałe elementy elewacji.
3. Wzmocnić miejsca osypujące się preparatem np. Optogrun AquaForte – ok. 30% powierzchni.
4. Przeszlifować papierem ściernym miejsca wykruszone, nierówne.
5. Większe ubytki i dziury należy uzupełnić zaprawą podkładową np. Optosan Stucko Grob STG. Koniecznie elementy zbroić materiałem nierdzewnym.
6. Całą powierzchnię elementów pokryć materiałem o niskim ciężarze właściwym, krótkim czasie wiązania oraz wysokiej elastyczności i przyczepności do starych podłoży jak zaprawa np. Optosan StuckoFein. Warstwy od 2 do 25mm w technice ciągniętej. Materiał posiada mikrowłókna i przyczepność do starych pokryć dyspersyjnych.
7. Całość detalu – zagruntować i pomalować farbą silikatową w kolorze z palety NCS S 1515-G90Y lub 1005-G90Y – jak tynk główny. Wykonać próbę do zatwierdzenia przed pomalowaniem całości.
8. Rozmalować herb - patrz rysunek. Użyć farb na bazie krzemianów np. Keim. Wykonać złocenia i srebrzenia złotem płatkowym i srebrem płatkowym np. w systemie Kolner. Zabezpieczyć po wykonaniu polichromii.

Elementy metalowe

Kraty metalowe okien (konieczne do pozostawienia), elementy metalowe drzwi, latarenki oświetleniowe wejść, oczyścić chemicznie. Przemalowania zmiękczyć preparatem typu skansol, remosol, lub techsol. Doczyszczać

mechanicznie. Ubytki lub szczyrbienia istniejących elementów należy wykonać na wzór istniejących (1% elementów), zamontować do krat. Całość należy zabezpieczyć materiałem antykorozyjnym typu Korina i nawierzchniowo matową farbą do metalu w kolorze: zawiasy drzwi, dolne zabezpieczenia drzwi i kraty drzwiowe w kolorze czarnym lub grafitowym, kraty okienne w kolorze białym. Wykonać próbę kolorystyczną krat do zatwierdzenia.

Podesty portali elewacji frontowych, posadzka tarasów elewacji tylnej

Wtórne płytki usunąć, wykonać izolację mineralną pod nowe płytki. Wykonać nowe płytki ceramiczne, lub płytki granitowe zgodnie ze wzorem z zachowanych płytek przedsionka głównego wejścia. W kolorze szarym lub beżowym. Wykonać ramkę przyścienną z płytek o drobnej fakturze na wzór.

Cokół lastrykowy elewacji

1. Umyć chemicznie gorącą wodą pod ciśnieniem z dodatkiem 1-2% kwasu HF.
2. Miejsca przemalowane spulchnić preparatami typu skansol, techsol, remosol. Spłukiwać gorącą wodą pod ciśnieniem.
3. Doczyszczanie ściernie elementów droбноziarnistym piaskiem szklarskim pod kontrolowanym ciśnieniem.
4. Wypełnienie szczelin dzielących pionowo cokół zaprawą mineralną dopasowaną uziarnieniem do lastryka.
5. Uzupełnienie ubytków zaprawami mineralnymi dobranymi uziarnieniem do lastryka.
6. Scalenie kolorystyczne cokołu farbami na bazie krzemianów laserunkowe w kolorze jak pozostałe partie elewacji. Wykonanie próby laserunku przed ostatecznym pomalowaniem.

Schody granitowe

1. Zmycie granitu gorącą wodą pod ciśnieniem z dodatkiem 1-2%HF.
2. Doczyszczanie ściernie granitu.
3. Wycięcie starych, betonowych uzupełnień i geometryzacja ubytku.
4. Wykonanie fleków z granitu jak oryginalny.
5. Wypełnienie drobnych ubytków żywicami poliestrowymi np. Akemi z odpowiednio dobranym uziarnieniem.
6. Jednorazowe zmycie granitu preparatem biobójczym.
7. Wykonać nową spoinę z materiału trasowo-wapiennego z kruszywem 1-2mm w kolorze szarym. Wykonać próbę spoiny do akceptacji technologa nadzorującego.
8. Założyć hydrofobizację granitu. Decyzje podjąć w trakcie prac i

zachowania się granitu podczas oczyszczania. Ustalić hydrofobizację z technologiem nadzorującym.

Schody ze sztucznego kamienia

1. Zmycie sztucznego kamienia gorącą wodą pod ciśnieniem z dodatkiem 1-2%HF.
2. Doczyszczanie ściernie sztucznego kamienia i elementów metalowych stopni.
3. Wycięcie starych, betonowych uzupełnień i geometryzacja ubytku.
4. Uzupełnienie ubytków w sztucznym kamieniu z dodatkiem kruszywa.
5. Jednorazowe zmycie schodów preparatem biobójczym.
6. Poddać hydrofobizacji sztuczny kamień preparatem na bazie żywic silikonowych.
7. Pomalować elementy metalowe farbą podkładową i nawierzchniowo grafitową farbą do metalu.

Balustrada schodów lastrykowe

1. Oczyszczyć chemicznie 1-2% HF zachowane oryginalne fragmenty balustrady schodów w partii schodów elewacji tylnej.
2. Wykonanie wszystkich nowych balustrad schodów z płyt lastrykowych na wzór oryginału.
3. Hydrofobizacja elementów preparatem na bazie żywic silikonowych.
4. W przypadku dobrze zachowanej balustrady a jedynie pomalowanej wykonać oczyszczenie balustrady chemiczne preparatami typu skansol, techsol, remosol z doczyszczaniem ściernym. Uzupełnienie ubytków zaprawą mineralną z kruszywem. Zamknięcie wszystkich drobnych szczelin zaprawami mineralnymi. Scalenie laserunkowe elementów farbami zolokrzemianowymi. Wykonanie hydrofobizacji zabezpieczającej preparatem na bazie żywic silikonowych.

Stolarka drzwiowa zabytkowa

1. Usunięcie wtórnych warstw farby z pozostawieniem czystego drewna. Do usuwania można wykorzystać rozpuszczalniki organiczne, preparaty do usuwania warstw olejnych (Scansol) lub inne, wybrane na podstawie prób.
2. Usunięcie wtórnych warstw farby z elementów metalowych przeznaczonych do pozostawienia – patrz elementy metalowe.
3. Dezynsekcja i dezynfekcja drewna (Xylotox, PCMC).
4. Wzmacnianie zdeintegrowanych miejsc w drewnie (Osolan K16).
5. Uzupełnienie ubytków w drewnie (masy do uzupełniania drewna, żywice sztuczne).
6. Klejenie popękanych elementów (kleje na bazie polioctanu winylu, kleje

poliuretanowe do drewna).

7. Pomalowanie drewna w kolorze czerni kostnej z odkrywek NCS S 852-Y.

8. Ujednolicenie wszystkich szybek naświetla na wzór oryginału

UWAGA: Pozostałe drzwi od strony dziedzińca należy ujednolicić na wzór drzwi zachowanych Projekt wizerunku drzwi wg osobnego opracowania

Stolarka okienna drewniana

1. Usunięcie wtórnych warstw farby z pozostawieniem czystego drewna. Do usuwania można wykorzystać rozpuszczalniki organiczne, preparaty do usuwania warstw olejnych (Scansol) lub inne, wybrane na podstawie prób.

3. Dezynsekcja i dezynfekcja drewna (Xylotox, PCMC).

4. Wzmacnianie zdeintegrowanych miejsc w drewnie (Osolan K16).

5. Uzupełnienie ubytków w drewnie (masy do uzupełniania drewna, żywice sztuczne).

6. Klejenie popękanych elementów (kleje na bazie polioctanu winylu, kleje poliuretanowe do drewna).

7. Wymiana uszkodzonych elementów na nowe.

8. Pomalowanie drewna na kolor biały.

UWAGA: Projekt wizerunku okien wg osobnego opracowania

Sygnatura szczytu elewacji i iglica ryzalit zachodni

(UWAGA: Projekt wg osobnego opracowania)

Elementy miedziane

1. Dokonanie przeglądu szczelności elementów. Wymiana elementów nieszczelnych lub mocno zniszczonych.

2. Doczyszczanie chemiczne blachy pastami do blachy miedzianej.

3. Pozostawienie elementów do naturalnego patynowania lub wywołanie chemiczne patyny sztucznej.

Elementy drewniane (łącznie z lukarnami drewnianymi).

1. Usunięcie wtórnych warstw farby z pozostawieniem czystego drewna. Do usuwania można wykorzystać rozpuszczalniki organiczne, preparaty do usuwania warstw olejnych (Scansol) lub inne, wybrane na podstawie prób.

3. Dezynsekcja i dezynfekcja drewna (Xylotox, PCMC).

4. Wzmacnianie zdeintegrowanych miejsc w drewnie (Osolan K16).

5. Wymiana elementów uszkodzonych na nowe

6. Uzupełnienie ubytków w drewnie (masy do uzupełniania drewna, żywice sztuczne).

7. Klejenie popękanych elementów (kleje na bazie polioctanu winylu, kleje

poliuretanowe do drewna).

8. Pomalowanie drewna na kolor z odkrywek NCS S 7020-R10B. Wykonać próbę kolorystyczną do zatwierdzenia

Pozostałe elementy

1. Wymiana opierzenia blacharskiego w miejscach uszkodzenia, wymiana całkowita opierzenia w miejscach parapetów i cokołowego gzymsu dzielącego, rynien, rur spustowych i rewizji. System odprowadzania wody musi być całkowicie sprawny. Użycie blachy w typie tytan-cynk lub rheinzink w kolorze szarym.
2. Odsunięcie chodnika od elewacji, wykonanie izolacji pionowej i poziomej elewacji. Wykonanie na szerokość od 0,5-1m opaski żwirowej wokół całej elewacji. W partiach, gdzie występuje styk tynku z gruntem (partia niskiego cokołu) należy wypełnić styk mineralną mikrocementową zaprawą uszczelniającą przed podciąganiem wody bezpośrednio z gruntu. Zaprawa ma nazwę np. Optosan Duralith.
3. Wymiana oświetlenia elewacji – istniejące uliczne oprawy oświetleniowe i stare kinkiety do usunięcia – oświetlenie portali ze stylizowanych latarenek wkomponowanych w świetliki portali. Pozostałe kinkiety stylizowane umieścić zgodnie z rysunkiem projektu.
4. Przycięcie zieleni wokół obiektu tak, żeby nie przylegała bezpośrednio do elewacji.
5. Schowanie podtynkowe okablowania niezbędnego do pozostawienia na elewacji.
6. Rozbiórka zabudowy centralnego wejścia elewacji tylnej. Przywrócenie pierwotnego wyglądu wejścia, zaprojektowanie stolarki drzwiowej na wzór istniejącej, oryginalnej. Wymiana płytek ceramicznych wtórnych na nowe, stylizowane zgodnie ze wzorem z przedsionka głównego wejścia
7. Zaprojektowanie nowych zadaszeń balkonów elewacji tylnej – patrz rysunki projektu
8. Tynkowane kominy oczyścić chemicznie, uzupełnić ubytki i pomalować jak pozostałe partie elewacji. W przypadku odpadającego tynku wykonać wymianę tynku na nowy.
9. Zmyć połąć dachową gorącą wodą pod ciśnieniem. Wymienić poluzowane dachówki. Naprawić uszkodzone płotki śniegowe.
10. Istniejącą stalową wiatę w konstrukcji lekkiej na dziedzińcu należy rozebrać.
11. Nieczynny komin od strony dziedzińca należy rozebrać. Gzyms koronujący na styku komina należy odtworzyć analogicznie na wzór zachowanego
12. Zabudowę balkonów wykonać w konstrukcji drewnianej. Słupy drewniane impregnowane o przekroju 16x16. Kolor z palety NCS S 7020-R10B. Słupy, mury kotwić w murze (przed osadzeniem w murze sprawdzić stan muru).

Krokwie 8x16. Dach kryć dachówką karpiówką, układać w koronkę. Kolor i faktura patrz dach istniejący. Opierzenia przydechowe w kolorze dachu wykonać z tytan – cynku. Opierzenia parapetów w kolorze drewnianej zabudowy balkonu również z tytan – cynku.

Izolacja

Ze względu na zły stan techniczny betonowych płyt, które otaczają budynek należy je usunąć. Wykonać izolację mineralną ścian fundamentowych na głębokość maksymalnie 2m, od wody odbitej i od gruntu. Wokół budynku należy wykonać opaskę żwirową (lub wysypać gresem) na szerokość 1m.

8. Ochrona przeciwpożarowa

Opracowanie projektowe dotyczy remontu i konserwacji elewacji. Zakres opracowanie nie dotyczy ochrony przeciwpożarowej w budynku. Istniejące zabezpieczenia przeciwpożarowe pozostają bez zmian.

9. Odnawialne źródła energii

Z racji historycznego charakteru budynku oraz zwiększonych kosztów inwestycji nie przewiduję się instalacji urządzeń do pozyskiwania odnawialnych źródeł energii.

10. Uwagi końcowe

- Wszystkie materiały, które będą zastosowane w trakcie realizowania inwestycji muszą posiadać obowiązujące świadectwa do stosowania w budownictwie lub jeżeli są przedmiotem norm państwowych zaświadczenie producenta potwierdzające zgodność z postanowieniem odpowiedniej normy.
 - W trakcie realizacji robót remontowo-budowlanych należy przestrzegać aktualnie obowiązujących zasad bezpieczeństwa pracy w zakresie: BHP, P.POŻ, SANEPID.
 - Roboty powinny być prowadzone zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, Warunkami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych, Prawem Budowlanym oraz aktualnymi Polskimi Normami i przepisami dotyczącymi procesu budownictwa.
 - W przypadku rozbieżności, stwierdzenia niezgodności w opracowaniu lub propozycji zastosowania innych rozwiązań należy porozumieć się każdorazowo z nadzorem autorskim
 - Zamiar rozpoczęcia prac budowlanych należy zgłosić w odpowiednim lokalizacyjnie Organie Administracji Budowlanej.
 - Przyjęte w projekcie materiały budowlano-instalacyjne należy traktować jedynie jako propozycję ich użycia (dotyczy wszystkich branż).
 - W/w materiały za zgodą Inwestora i w porozumieniu z nadzorem autorskim lub konserwatorskim mogą być zamienione na materiały

równoważne lecz o nie gorszych parametrach technicznych niż te które zostały użyte na potrzeby niniejszego opracowania.

- Prace remontowo-konserwatorskie prowadzić wg opracowania „Program prac konserwatorskich” autorstwa mgr E. Palacz, które jest integralną częścią niniejszego opracowania. Podczas prowadzenia prac związanych z remontem i przebudową obiektu mieszkalno-usługowego należało na bieżąco obserwować i reagować na stan istniejący odkrywanych elementów konstrukcyjnych budynku. Identyfikować przyczynę ich uszkodzeń i na bieżąco dobierać typy materiałów budowlanych do zastosowania.
- Uzgodnienia projektowanych przyłączy zewnętrznych wod-kan, elektrycznych i gazowych należy objąć oddzielną decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przez właściwy dla danego obszaru organu administracyjny.

opracował:

dr inż. arch. **Mariusz Tuszyński**
upr. bud. 19/97
w spec. architektonicznej b/o
nr ewid.: ZP-0031