

## SPIS ZAWARTOŚCI

### PROJEKT BUDOWLANY

I. CZĘŚĆ OPISOWA (str. 2-13)  
Opis techniczny (str.2-9):

1. Podstawa opracowania .....	3
2. Temat i zakres opracowania .....	3
3. Lokalizacja .....	3
4. Opis stanu istniejącego .....	3
4.1. Elewacja południowa – stan istniejący .....	3
4.2 Elewacja zachodnia – stan istniejący .....	4
5. Opis Remontu – stan projektowany .....	5
5.1. Elewacja południowa – stan projektowany .....	5
5.1.1 Prace przygotowawcze .....	5
- usunięcie tynku z całej elewacji, .....	5
5.1.2 Prace naprawcze .....	5
5.2. Elewacja zachodnia – stan projektowany .....	7
5.2.1 Prace przygotowawcze .....	7
- usunięcie tynku z całej elewacji, .....	7
5.2.2 Prace naprawcze .....	7
5.2.3 Naprawa muru ceglanego .....	8
6. Ochrona konserwatorska .....	9
7. Uwagi .....	9

Zestawienie fotografii stanu istniejącego	10
Kopia decyzji o nadaniu uprawnień proj.	12
Kopia zaświadczenia z izby	13

I. Część rysunkowa:

nr PS1	PLAN SYTUACYJNY	1:250 w A3
nr A1	STAN ISTNIEJĄCY - ELEWACJA POŁUDNIOWA	1:100 w A3
nr A2	STAN ISTNIEJĄCY – ELEWACJA ZACHODNIA	1:100 w A3
nr 1	STAN PROJEKTOWANY - ELEWACJA POŁUDNIOWA	1:100 w A3
nr 2	STAN PROJEKTOWANY – ELEWACJA ZACHODNIA	1:100 w A3

**łącznie stron: 18**

# OPIS TECHNICZNY

## REMONT ELEWACJI DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNO-USŁÓGOWYCH

PRZY UL. KOŚCIUSZKI NA DZ. NR 367/3 I PONIATOWSKIEGO NA DZ. NR 369 W DREZDENKU

### 1. PODSTAWA OPRACOWANIA

---

- Zlecenie Inwestora
- Aktualna mapa sytuacyjno-wysokościowa z skali 1:500
- Wizja lokalna przedmiotowego terenu wykonana w listopadzie 2021r.
- Inwentaryzacja wykonana w kwietniu 2022r.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994, Prawo budowlane.

### 2. TEMAT I ZAKRES OPRACOWANIA

---

Tematem opracowania jest remont dwóch elewacji bocznych budynków mieszkalno-usługowych. Zakresem objęto projekt budowlany remontu elewacji.

### 3. LOKALIZACJA

---

Teren opracowania zlokalizowany jest w centralnej części Drezdenka, przy ulicy Kościuszki i ul. Poniatowskiego. Przedmiotowe elewacje przylegają do istniejącego skweru miejskiego.

Obszar objęty inwestycją znajduje się w otoczeniu obszaru zabytku jakim jest układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta Drezdenko, wpisany do rejestru zabytków, zgodnie z orzeczeniem K.O.K. I-197/61-238-2182/75 z dnia 31.01.1975r. Teren inwestycji znajduje się na obszarze objętym pośrednią ochroną konserwatorską.

### 4. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

---

#### 4.1. Elewacja południowa – stan istniejący

Elewacja południowa należąca do budynku zlokalizowanego na dz. nr 367/3, w całości jest tynkowana tynkiem cem. wap. o gr. ok. 2cm. Cokół elewacji w postaci wysuniętego murka na głębokość ok 10cm i wysokiego na ok 40-60cm. Ponadto pokryta jest kilkoma warstwami farby elewacyjnej.

Przy wejściu do lokalu (w elewacji zachodniej) na elewacji południowej pas szer. 50cm i wys. ok. 3,0m docieplenia polistyrenem gr. 5cm.

#### Inne elementy elewacji południowej.

Elewacja wyposażona jest w okna o profilach w kolorze białym i parapety.

Attyka w postaci blachy stalowej ocynk.

Na elewacji zlokalizowano istniejące przewody elektryczne bez rozpoznania ich czynności.

Na elewacji zlokalizowano jedną kratkę nawiewną 15x15cm.

**Opis stanu technicznego elewacji południowej:** w górnych partiach stan techniczny dostateczny. W dolnych partiach miejscami widoczne ubytki tynku. Cokół elewacji w złym stanie technicznym z licznymi ubytkami tynku.

## 4.2 Elewacja zachodnia – stan istniejący

### Elewacja tynkowana

Elewacja zachodnia należąca do budynku zlokalizowanego na dz. nr 369, w przeważającej części jest tynkowana tynkiem cem. wap. o gr. ok. 2cm. Ponadto pokryta jest kilkoma warstwami farby elewacyjnej.

W części tynkowanej nie posiada cokołu.

### Elewacja docieplona przy wejściu do lokalu.

Przy wejściu do lokalu (przy narożniku dwóch elewacji) ściana docieplenia polistyrenem gr. 5cm do wys. ok. 3,0m.

### Elewacja wykończona cegłą ceramiczną licową, wapienno-piaskową oraz tynkiem.

Na długości muru ok 10m od strony ul. Poniatowskiego elewacja wzbogacona detalem w postaci pilastrów, gzymsów i łuków z cegły ceramicznej licowej w kolorze czerwonym o wymiarach 7x12cm (układana „główkowo”) przy skraju przekładana „dziewiętnastką”. Spoina gr. 6mm. Spoiwo istniejące historyczne wapienno-piaskowe nie licuje się z zewnętrznym licem cegły, a jest cofnięte na gł. ok 5mm. Ponadto w detal cegły ceramicznej czerwonej wstawiono detal w z cegły wapienno-piaskowej w kolorze białym.

Wypełnienia pomiędzy pilastrami i gzymsami w postaci tynku.

Zaprojektowano remont fasady poprzez czyszczenie cegły i zabezpieczenie oraz naprawę spoin.

### Inne elementy elewacji zachodniej.

Elewacja wyposażona jest w okna o profilach w kolorze białym. Część okien o profilach w kolorze zbliżonym do koloru palisander.

Attyka w postaci blachy stalowej ocynk.

Na elewacji zlokalizowano istniejące przewody elektryczne bez rozpoznania ich czynności.

Na elewacji zlokalizowano jedną kratki nawiewne 15x15cm w dolnej partii muru.

W elewacji zlokalizowano 3 kominki wentylacyjne.

**Opis stanu technicznego elewacji zachodniej:** w górnych partiach stan techniczny tynków dostateczny. W dolnych partiach miejscami widoczne ubytki tynku.

Cegła ceramiczna licowa w dobrym stanie technicznym. Miejscami widoczne zabrudzenia. W dolnej partii cokołowej widoczne ubytki spoiwa, znaczne zabrudzenia oraz nieliczne ubytki cegieł. W murze miejscami

zlokalizowano zniszczenia powstałe przez wyburzenie otworu okiennego oraz mocowanie innych elementów jak reklamy instalacje itp.

Attyka części wykończonej cegłą ceramiczną (rolka) nie posiada obróbki (efekt zamierzony), powodem czego są miejscowej zniszczenia tej warstwy.

Cegła wapienno-piaskowa (biała) wykazuje ubytki zwłaszcza w górnych elementach detalu spowodowane wpływem warunków atmosferycznych.

## 5. OPIS REMONTU – STAN PROJEKTOWANY

---

Zaprojektowano remont elewacji przez wymianę tynków, oczyszczenie, wzmocnienie i uzupełnienie cegły licowej i wymianę obróbek blacharskich. Istniejący podział na elewacji zachodniej wzbogaconej cegłą licową bez zmian.

Na pozostałej części elewacji zachodniej oraz elewacji południowej zaprojektowano podział, którego inspiracją był istniejący podział poziomy elewacji wykończonej cegłą licową. Zaprojektowany podział nawiązuje do klasycznego podziału muru pruskiego. Takie założenie pozwoli na zniwelowanie chaotycznego rozmieszczenia istniejących okien w obydwu fasadach. Planuje się wykonanie muralu na elewacji południowej w strefie przy ul. Kościuszki (wg oznaczenia kwater na rys. nr 1). Projekt motywu muralu wg odrębnego opracowania i postępowania administracyjnego.

### 5.1. Elewacja południowa – stan projektowany

#### 5.1.1 Prace przygotowawcze

- usunięcie tynku z całej elewacji,
- usunięcie obróbek blacharskich attyki i kratki nawiewnej,
- zabezpieczenie instalacji elektrycznej i demontaż nie czynnej instalacji,
- oczyszczenie z farb elementów kotwiących stalowych i zabezpieczenie farbą anntykorozyjną,
- odkopanie strefy przy cokole do głębokości 0,5m.

#### 5.1.2 Prace naprawcze

- na oczyszczonej ścianę (usunąć luźne frakcje istniejącego tynku) nałożyć obrzutkę wstępną cementową,

Dane techniczne

Klasyfikacja: GP wg PN-EN 998-1

Reakcja na ogień: A1

Wytrzymałość na ściskanie po 28 dniach: > 15 N/mm

Współczynnik oporu dyfuzyjnego pary wodnej  $\mu$ :  $\leq 25$

Współczynnik przewodzenia ciepła  $\lambda$ : 0,610 W/mK (wartość tabelaryczna dla P= 50% wg PN-EN 998-1)

Zaprawa przyczepna biała:

- następnie zastosować tynk wapienno -cementowy (uziarnienie 1,2 mm) Warstwa tynku gr. 2cm

Dane techniczne:

Klasyfikacja: Iw wg PN-EN 998-1

Reakcja na ogień: A1

Wytrzymałość na ściskanie: CS II

Współczynnik oporu dyfuzyjnego pary wodnej  $\mu$ : 5 / 20 (wartość tabelaryczna wg PN-EN 998-1)

Współczynnik przewodzenia ciepła  $\lambda$ : 0,390 W/mK (wartość tabelaryczna dla P= 50% wg PN-EN 998-1)

- po nałożeniu tynku (odstęp technologiczny minimum 7 dni ) nałożyć zaprawę przyczepną - uniwersalna, zbrojona wewnątrz szpachla kontaktowa w kolorze naturalnej bieli,

Dane techniczne Klasyfikacja: CS II wg PN-EN 998-1

Min. grubość warstwy: 3 mm jako tynk nawierzchniowy; 3-5 mm jako warstwa zbrojna

Wytrzymałość na ściskanie: 3,5 - 7,5 N/mm<sup>2</sup>

Współczynnik oporu dyfuzyjnego pary wodnej  $\mu$ :  $\leq 25$  , ok. 10

Współczynnik przewodzenia ciepła  $\lambda$ :  $\leq 0,820$  W/mK (wartość tabelaryczna dla P=50 % wg PN-EN 998-1)

Współczynnik przewodzenia ciepła  $\lambda$ :  $\leq 0,890$  W/mK (wartość tabelaryczna dla P=90 % wg PN-EN 998-1)

- cokół budynku należy wykończyć tynkiem mozaikowym (żywicznym) na siatce zbrojącej w kolorze szarym,

Dane techniczne Kolory: wg wzornika BaumiT Mosaik Life

Przyczepność:  $> 0,3$  N/mm<sup>2</sup>

Absorpcja wody: W3 wg EN 15824

Współczynnik oporu dyfuzyjnego pary wodnej  $\mu$ : V2 wg EN 15824

Gęstość: ok. 1,6 kg/dm<sup>3</sup>

Wypełniacz: barwiony piasek kwarcowy

- w związku z tym, że cokół wystane (ok. 10cm) należy górą zamontować obróbkę blacharską z blachy stalowej ocynk. gr. 0,7mm.

- na warstwie tynku należy wykonać pasy poziome i pionowe szer. 39, 25 i 20cm (podział muru pruskiego) z tynku dekoracyjnego silikonowego z wyciskaniem za pomocą szablonów wzoru drewna. Pasy w kolorze palisander.

Dane techniczne:

Kolory: palisander, szablon – wzór drewna,

Przyczepność:  $> 0,3$  N/mm<sup>2</sup>

Absorpcja wody: W3 wg EN 15824

Współczynnik oporu dyfuzyjnego pary wodnej  $\mu$ : V2 wg EN 15824

Gęstość: ok. 1,8 kg/dm<sup>3</sup>

Współczynnik przewodzenia ciepła  $\lambda$ : ok. 0,700 W/mK

- elewację nad cokołem (pola pomiędzy podziałami „muru pruskiego”) pomalować farbą silikatową elewacyjną – malowanie dwukrotne w kolorze starej bieli,

Dane techniczne:

Kolory: „stara biel”,

Stopień połysku: mat G3 (zgodnie z EN 1062-1)

Absorpcja wody: W3 (zgodnie z EN 1062-1)

Współczynnik oporu dyfuzyjnego pary wodnej  $\mu$ : ok. 40 - 60

Gęstość: ok. 1,6 kg/dm<sup>3</sup>

- w strefie przyziemia zaleca się wykonanie opaski żwirowej szer. 50cm – wg odrębnego opracowania,
- w miejscu docieplonego fragmentu ściany płytami polistyrenowymi (przy wejściu do lokalu usługowego) wykończenie metodą lekką moką tynkiem strukturalnym. Warstwa wykończeniowa tynkiem mozaikowym (żywicznym) na siatce zbrojącej w kolorze szarym.

Attyka elewacji zakończona projektowaną obróbką blacharską z blachy stalowej ocynk. gr. 0,7mm na płycie OSB3 impregnowanej gr. 22mm.

- montaż kratki nawiewnej stalowej ocynk. 15x15cm.

## **5.2. Elewacja zachodnia – stan projektowany**

### **5.2.1 Prace przygotowawcze**

- usunięcie tynku z całej elewacji,
- usunięcie obróbek blacharskich attyki i krutek nawiewnych,
- zabezpieczenie instalacji elektrycznej i demontaż nie czynnej instalacji,
- oczyszczenie z farb elementów kotwiących stalowych i zabezpieczenie farbą anntykorozyjną,
- odkopanie strefy przy cokole do głębokości 0,5m.

### **5.2.2 Prace naprawcze**

- na oczyszczonej ścianie (usunąć luźne frakcje istniejącego tynku) nałożyć obrzutkę wstępną cementową,

Dane techniczne wg pkt. 5.1.2

- następnie zastosować tynk wapienno -cementowy (uziarnienie 1,2 mm). Warstwa tynku gr. 2cm.

Dane techniczne wg pkt. 5.1.2

- po nałożeniu tynku (odstęp technologiczny minimum 7 dni ) nałożyć zaprawę przyczepną - uniwersalna, zbrojona wewnątrz szpachla kontaktowa w kolorze naturalnej bieli,

- poniżej poziomu terenu, na głębokości 0,5m zastosować 3 warstwy tynku mineralnego wodoszczelnego,
- cokół budynku należy wykończyć tynkiem mozaikowym (żywicznym) na siatce zbrojącej w kolorze szarym,

**Dane techniczne wg pkt. 5.1.2**

- w związku z tym, że cokol wystane (ok. 10cm) należy górą zamontować obróbkę blacharską z blachy stalowej ocynk. gr. 0,7mm.

- na warstwie tynku należy wykonać pasy poziome i pionowe szer. 39, 25 i 20cm (podział muru pruskiego) z tynku dekoracyjnego silikonowego z wyciskaniem za pomocą szablonów wzoru drewna. Pasy w kolorze palisander.

**Dane techniczne wg pkt. 5.1.2**

- elewację nad cokołem (poła pomiędzy podziałami „muru pruskiego” i cegłami) pomalować farbą silikatową elewacyjną – malowanie dwukrotne w kolorze starej bieli,

**Dane techniczne wg pkt. 5.1.2**

- w strefie przyziemia zaleca się wykonanie opaski żwirowej szer. 50cm – wg odrębnego opracowania,

- w miejscu docieplonego fragmentu ściany płytami polistyrenowymi (przy wejściu do lokalu usługowego) wykończenie metodą lekką mokrą tynkiem strukturalnym. Warstwa wykończeniowa tynkiem mozaikowym (żywicznym) na siatce zbrojącej w kolorze szarym,

Attyka elewacji tynkowanej zakończona projektowaną obróbką blacharską z blachy stalowej ocynk. gr. 0,7mm na płycie OSB3 impregnowanej gr. 22mm.

- montaż kratki nawiewnych stalowych ocynk. 15x15cm.

**5.2.3 Naprawa muru ceglanego**

- Górną warstwę cegły attyki murów fugować na elastycznej i szczelnej spoinie z dodatkiem żywicy poliakrylowej w kolorze jak pozostała spoina;
- Od góry attykę zabezpieczyć zaprawą trasową pokrytą szlamem gr. 2cm (attyka ceglana bez obróbki blacharskiej,
- uzupełnić spoinowanie fugą renowatorską
- cały mur oczyścić chemicznie parą wodną;
- miejsca zaatakowane przez glony zdezynfekować,
- w miejscach wysoleń przy gruncie należy stosować okłady z pulpy celulozowej z bentonitem w proporcjach 1:1. Wykonać badania zasolenia murów po zabiegu odsalania;
- wzmocnić cegły w partiach ich silnego osłabienia, używając preparatu opartego na estrach kwasu ortokrzemowego spełniającego wymagania hydrofilności;
- obluzowane spoiwo należy usunąć i uzupełnić nowym dobranym na wzór istniejącego z zachowaniem koloru istniejącego, oraz techniki wykonania,
- wypełnienie ubytków w ceglach - po wzmocnieniu zdeintegrowanych pozostałości należy wypełnić ubytki barwionymi w masie gotowymi mieszankami suchych zapraw o spoiwie wapiennym z przymieszką hydrauliczną np. z trassem. Zaprawa ta musi posiadać właściwości zbliżone do właściwości cegieł oryginalnych (w ramach wstępnych badań należy określić nasiąkliwość oraz czas kapilarnego

przemieszczania się wody w oryginalnych ceglach oraz proponowanych zaprawach).

- hydrofobizacji należy poddać tylko i wyłącznie 3 warstw od poziomu terenu,
- Wszelkie metalowe elementy wmontowane w mury (kotwy belek stropowych) oczyścić przez piaskowanie i zabezpieczyć farbą antykorozyjną i czarną, matową farbą do metalu w kolorze jasnoszarym.
- W miejscach znacznej degradacji cegły wapienno-piaskowej (białej) należy wymienić ją na nową o zbliżonym kolorze i uziarnieniu.
- W miejscach braku cegły ceramicznej licowej należy braki uzupełnić płytką elewacyjną o maksymalnie zbliżonym kolorze i wykończeniu, płytka montowana na zaprawę klejową mrozoodporną.

## 6. OCHRONA KONSERWATORSKA

---

Obszar objęty inwestycją znajduje się w otoczeniu obszaru zabytku jakim jest układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta Drezdenko, wpisany do rejestru zabytków, zgodnie z orzeczeniem K.O.K. I-197/61-238-2182/75 z dnia 31.01.1975r. Teren inwestycji znajduje się na obszarze objętym pośrednią ochroną konserwatorską.

## 7. UWAGI

---

Projektowana inwestycja nie stwarza zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu budowlanego.

W trakcie wykonywania robót należy używać wyłącznie materiały posiadające aktualne świadectwo dopuszczenia do stosowania w budownictwie. Dobór i zastosowanie materiałów ściśle wg specyfikacji wybranego i zatwierdzonego przez projektanta producenta.

Dopuszcza się stosowanie materiałów zamiennych w trakcie realizacji inwestycji po uprzedniej konsultacji z inwestorem oraz projektantem.

Zmiany w projekcie mogą być dokonywane jedynie po uprzednim uzyskaniu zgody projektanta.

Projektant:  
mgr inż. arch. Marcin Żurowski