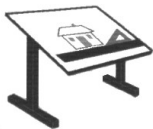


PRACOWNIA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH

NIP: 697-122-80-16 REGON: 410218138



inż. Grażyna Wejman
tel: 608 – 634 – 495
g.wejman@gmail.com



AKTUALIZACJA OPRACOWANIA pn:

PROGRAM ROBÓT NAPRAWCZYCH ELEWACJI

KATEGORIA OBIEKTU XIII
Jednostka ewidencyjna 306301_1 Leszno
Obręb 306301_1.0002 Leszno

OBIEKT : Kamienica – budynek mieszkalno – usługowy

ADRES : Leszno ul. Leszczyńskich 20 (dz. nr 249)

INWESTYCJA: Remont, renowacja i kolorystyka
elewacji frontowej

INWESTOR : Wspólnota Mieszkaniowa Leszno
ul. Leszczyńskich 20

Autor opracowania *inż. Grażyna Wejman*
Nr upr. proj.-bud. 1520/92/Lo
Nr upr. konserwatorskich 17/98
PIIB – NR WKP/BO/5465/01

data opracowania – listopad-grudzień 2022 r.

EGZ. nr

Spis zawartości teczki

1. Strona tytułowa	str. 1
2. Spis zawartości teczki	str. 2
3. Zaświadczenie WIIB za 2022 r.	str. 3
4. Oświadczenie projektanta	str. 4
5. Mapa sytuacyjna	str. 5
6. Podstawy formalno - prawne	str. 6
7. Dane ewidencyjne	str. 6
6. Lokalizacja	str. 6
7. Cel opracowania	str. 6
8. Zakres opracowania	str. 7
9. Zagadnienia ochrony środowiska	str. 7
9. Dane historyczne i opis architektoniczny	str. 8
10. Stan istniejący elewacji	str. 9
11. Prace przygotowawcze i wykończeniowe	str. 9-14
12. Aranżacja kolorystyki	str. 15
13. Rysunek elewacji (kolorystyka)	str. 16
14. Rysunki pomocnicze do kolorystyki	str. 17-20

DANE OGÓLNE

1. Podstawy formalno – prawne

- 1.1. Zlecenie inwestora
- 1.2. Wizja lokalna w terenie
- 1.3. Ocena stanu technicznego
- 1.4. Inwentaryzacja pomiarowa i fotograficzna
- 1.5. Uwarunkowania historyczno – konserwatorskie
- 1.6. Ustalenia w zakresie rozwiązań technicznych

2. Dane ewidencyjne

- 2.1. Inwestycja: remont i rewaloryzacja elewacji frontowej.
- 2.2. Obiekt: Kamienica – obiekt mieszkalno – usługowy.
- 2.3. Adres: Leszno ul. Leszczyńskich 20 (dz. nr 249)
- 2.4. Inwestor
Wspólnota Mieszkaniowa Leszno ul. Leszczyńskich 20
- 2.5. Remont, renowacja i kolorystyka elewacji frontowej.
- 2.6. Data opracowania listopad – grudzień 2022 rok

3. Lokalizacja

Kamienica zlokalizowana w centrum miasta Leszno w zabudowie zachodniej pierzei ul. Leszczyńskich 20. Posesja położona na terenie zespołu urbanistycznego miasta wpisanego prawomocną decyzją z dnia 20.08.1985 roku do rejestru zabytków pod nr 975/A.

Kamienica frontowa elewacją frontową zwrócona na wschód. Elewacje boczne zabudowane obiektami z przyległych posesji. Oficyny w podwórzu posesji usytuowane przy granicach północnej i zachodniej przedmiotowej posesji.

4. Cel opracowania

Celem niniejszego opracowania jest dokumentacja umożliwiająca wykonanie prac remontowych, renowacyjnych i wykończeniowych z nadaniem kolorystyki elewacji frontowej.

Projekt spełnia uwarunkowania historyczno – konserwatorskie pod względem przygotowania podłoży i ostatecznego wykończenia poszczególnych elementów w zakresie faktury, materiału i koloru.

5. Zakres opracowania

5.1. Zakres niniejszego opracowania obejmuje:

- * inwentaryzacja architektoniczna elewacji;
- * serwis fotograficzny;
- * plan sytuacyjny z opisem;
- * projekt techniczny renowacji elewacji wraz z kolorystyką;
- * poza podstawowym zakresem prac dotyczących renowacji elewacji projekt obejmuje również zalecenia wykonania pewnych prac zabezpieczających, mających wpływ na stan techniczny obiektu.

6. Zagadnienia ochrony środowiska:

- projektowany remont nie ma wpływu pogarszającego stan środowiska;
- projektowane materiały do realizacji remontu należą do grupy materiałów ekologicznych i naturalnych;
- w trakcie prac remontowych należy dbać o nie wprowadzanie do gruntu jakichkolwiek odpadów, substancji szkodliwych i zanieczyszczeń.

7. Informacje i uwagi dodatkowe

7.1. Roboty budowlane i rzemieślnicze należy wykonać zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i obowiązującymi w tym zakresie normami i przepisami wykonawczymi - pod nadzorem osób uprawnionych

7.2. Projekt podlega uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków, a na podjęcie prac należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie – na prowadzenie prac przy obiekcie zlokalizowanym w obszarze miasta wpisanego do rejestru zabytków.

7.3. Za zakres i poprawność rozwiązań zawartych w dokumentacji projektowej oraz zgodność z obowiązującymi normami i przepisami odpowiedzialność ponosi projektant. Z uwagi na specyfikę i charakter inwestycji prace muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim

7.4. Roboty budowlane i rzemieślnicze należy wykonać zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i konserwatorskiej, a także zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami i przepisami wykonawczymi - pod nadzorem osób uprawnionych.

8. Dane historyczne i opis budowlano - architektoniczny.

Kamienica zaprojektowana i zbudowana najprawdopodobniej ok. przełomu XIX/XX wieku. Kamienica na przestrzeni lat użytkowania zmieniała właścicieli.

Obiekt częściowo podpiwniczony, posadowiony na niskim, wyodrębnionym cokole, w którym umieszczone są okna piwnic.

Fasada kamienicy frontowej z detalami architektonicznymi. Na poziomie pięter podzielona lizenami zwieńczonymi korynckimi głowicami, z wykuszem z bocznymi balkonami na poziomie I i II piętra. Na poziomie poddasza – taras.



Na balkonach i tarasie metalowe, ozdobne balustrady. Na poziomie poddasza okna połaci dachu. W połaci dachu nad tarasem – lukarny. Elewacje podzielone profilowanymi gzymsami.

Na poziomie parteru, w części środkowej elewacji frontowej znajdują się drzwi wejściowe na klatkę schodową i brama wjazdowa na podwórze. W części północnej i południowej znajdują się witryny i wejścia do lokali usługowych.

Okna w ościeżnicach drewnianych i w części w ościeżnicach z PCV. Otwory okienne powyżej parteru rozmieszczone symetrycznie.

Witryny z drzwiami wejściowymi do lokali użytkowych – współczesne – nowe.

9. Stan istniejący elewacji

Elewacje kamienicy zachowane w stanie pozwalającym na przeprowadzenie prac remontowo – renowacyjnych i przywróceniu w miarę możliwości estetycznego i wiernie zachowanego historycznego wystroju. Zachowana jest sztukateria elewacji, gzymsy, brama i drzwi frontowe, płyty i balustrady balkonów.

Ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej, tynkowane. Tynki zabrudzone i częściowo uszkodzone, spękanne i w części zmurszałe. W kilku miejscach widoczne prowizoryczne i niewłaściwe naprawy muru na bazie zapraw cementowych. Widoczne zniszczenia na części gzymsów spowodowane najprawdopodobniej nieszczelnością rynien i rur spustowych na przestrzeni lat użytkowania obiektu.

Fragmentarycznie występujące ubytki w profilach ciągnionych - możliwe do uzupełnienia na podstawie zachowanych, niezniszczonych, identycznych profili. Uszkodzone fragmenty detali wymagają odtworzenia, w części naprawy oraz retuszu sztukatorskiego.

UWAGA: wykonanie napraw, uzupełnień i rewitalizacji sztukaterii należy powierzyć dyplomowanemu sztukatorowi).

10. Prace przygotowawcze i wykończeniowe.

- 1.* Przed przystąpieniem do prac na elewacjach zabezpieczyć okna i drzwi folią polietylenową.
- 2.* W przypadku napotkania glonów, alg, itp. porosty usunąć mechanicznie, miejsca zaatakowane nasączyć do nasycenia środkiem grzybobójczym firmy **KEIM ALGICID PLUS** (uniwersalny środek neutralizujący na bazie wodnej do dezynfekcji i oczyszczania silnie zanieczyszczonych podłoży mineralnych) lub preparatem o podobnych lecz nie gorszych parametrach i skuteczności. - dotyczy balkonów, uszkodzonych murów przy rynnach i opierzeniach oraz ścian przy gruncie. Nasączenie powierzchni wykonać ręcznie (pędzlem) lub natryskowo. Po upływie ok. 3 godzin zneutralizowaną powierzchnię oczyścić ręcznie i spłukać agregatem z wodą pod ciśnieniem.
- 3.* W przypadku stwierdzenia pleśni przy zaciekach i partiach przyziemnych należy zdezynfekować te miejsca preparatem **ispo Fungan Neu** lub preparatem o podobnych lecz nie gorszych parametrach i skuteczności. lub **ispo**

Schimmelstop lub przemaalować dwukrotnie preparatem **Renogal** lub preparatem o podobnych lecz nie gorszych parametrach i skuteczności.

4.* Odparzone miejsca należy zbić, usunąć należy również tynki trwale zawilgocone i zmurszałe.

5.* Powierzchnie ścian malowanych wymagają całkowitego usunięcia starych warstw farby, oczyszczenia i zlikwidowania ewentualnych wykwitów. Sprawdzić nośność podłoża. Usunąć mechanicznie lub wodą pod odpowiednio dobranym ciśnieniem luźne elementy podłoża (temperaturę wody oraz ciśnienie dobrać tak aby nie zniszczyć słabszych tynków i elementów sztukaterii). Po przemyciu ściany wysuszyć. Usunąć należy również tynki trwale zawilgocone. Powierzchnię murów przygotować zgodnie ze sztuką budowlaną.

6.* Lica ścian:

- usunąć z elewacji kable i przewody (lub przygotować do ukrycia ich pod tynkiem);
- zdemontować orygnnowanie i opierzenia;
 - mury oczyścić szczotką, pył odkurzyć;
- szerokie fugi należy oczyścić z starej zaprawy;
- napotkane ew. ubytki w murze powinny zostać przemurowane cegłą na zaprawie renowacyjnej lub cem. -wap. na bazie białego cementu o parametrach wytrzymałościowych i uziarnieniu możliwie najbardziej zbliżonych do oryginalnych zapraw w podłożu;
 - małe ubytki cegły uzupełnić przy pomocy tynku renowacyjnego.

7.*W przypadku stwierdzenia występowania rys w murach należy: -rysy konstrukcyjne poszerzyć i pogłębić do ok. 1,00 cm w kształcie litery “U”, usunąć pył i nasączyć Środkiem gruntującym. Rysy wypełnić elastyczną szpachlówką i nałożyć warstwę materiału krzemianowo – dyspersyjnego

8.* Gzymsy , sztukateria, obramienia okien i drzwi oraz detale architektoniczne:

- oczyszczenie mechaniczno-chemiczne powierzchni przez szczotkowanie i szorowanie przy użyciu środka **KEIM Dispersionsentferner** (zużycie 0,4-0,9kg/m²) lub preparatem o podobnych lecz nie gorszych parametrach i skuteczności
- uzupełnienie zniszczonych odcinków gzymsów,
- wykonać wyprawki tynkiem cementowo-wapiennym o uziarnieniu 0,6mm z dodatkiem włókien zbrojonych - **KEIM Universalputz-fein** (zużycie 1,2kg/m²

na 1mm grubości) lub preparatem o podobnych lecz nie gorszych parametrach i skuteczności .

9.* Cokół – ściany przy gruncie – usunąć zniszczone tynki, wyszczotkować i dobrze oczyścić sprężonym powietrzem. Ewentualne ubytki w elementach ceglanych uzupełnić stosując w miarę możliwości cegłę oryginalną – to samo dotyczy ew. braków w spoinach. Przy większych nierównościach należy nałożyć przynajmniej 1 cm tynku wyrównawczego.

Cokół obłożyć płytami – granit szary półmat.

10.* Balkony i taras - należy poddać oczyszczeniu i renowacji:

a). płyty balkonowe i płyta tarasu:

- * udrożnić odpływ, jeśli jest to konieczne wymienić kratkę ściekową;
- * usunąć odspajający się tynk na krawędzi bocznej balkonów i skorodowany tynk na powierzchni spodniej;

- * elementy stalowe wypiąskować, a następnie wykonać zabezpieczenie antykorozyjne przez nałożenie (minimum dwukrotnie) zaprawy **ASOCRET-KS/HB** (modyfikowana polimerami zaprawa cementowa, odporna na mróz, wodoodporna) lub preparatem o podobnych lecz nie gorszych parametrach i skuteczności . Nałożyć warstwę szepną ze środka **ASOCRET-KS/HB** lub preparatem o podobnych lecz nie gorszych parametrach i skuteczności.

- * na niezwiązaną jeszcze warstwę szepną nałożyć zaprawę wypełniającą **ASOCRET – FM 40 V** – (jednoskładnikowa, modyfikowana polimerami cementowa zaprawa) lub preparatem o podobnych lecz nie gorszych parametrach i skuteczności ;

- * naprawioną powierzchnię wyszpachlować środkiem **ASOCRET – FS** - (jednoskładnikowa, modyfikowana polimerami cementowa zaprawa do wygładzania i szpachlowania powierzchni konstrukcji żelbetowych) lub preparatem o podobnych lecz nie gorszych parametrach i skuteczności.

- * w przypadku konieczności wykonania nowej posadzki, na powierzchni posadzki nałożyć izolację z materiału **AQUAFIN – 2K** w ilości 4,0 kg/m² - (dwuskładnikowa zaprawa uszczelniająca składająca się z suchej zaprawy na bazie cementu **AQAFIN-K** – składnik A oraz dyspersji polimerowej **UNIFLEX-B** – składnik B lub preparatem o podobnych lecz nie gorszych parametrach i skuteczności

Na styku posadzka - ściana wkleić taśmę uszczelniającą **ASO-DICHTBAND – 2000** o szerokości 12 cm – (materiał systemowy o wysokiej elastyczności,

wysokiej wytrzymałości na rozrywanie, wodoszczelny, paroprzepuszczalny) lub preparatem o podobnych lecz nie gorszych parametrach i skuteczności.

b). balustrady balkonów oczyścić (czyszczenie stalowymi szczotkami i w razie takiej konieczności przeprowadzić czyszczenie przez piaskowanie. Ubytki uzupełnić wg zachowanych wzorów. Malowanie antykorozyjnymi farbami do metalu. Należy sprawdzić i w razie takiej potrzeby udrożnić i zapewnić właściwe odprowadzenie wód opadowych z płyt balkonów.

11 * Balustrady (metalowe) oczyścić metalowymi szczotkami + malowanie farbami antykorozyjnymi do metalu.

dokładne oczyszczenie z rdzy

12.* Brama i drzwi zewnętrzne - Skrzydła drzwi i bramy starannie oczyścić z nawarstwień farby - przez oczyszczenie droбноziarnistym papierem ściernym. Ubytki i pęknięcia zaszpachlować kitem stolarskim. Uzupełnić ew. brakujące elementy – analogiczne do detali zachowanych. Na oczyszczone podłoże nałożyć 2 x farbę akrylową półmat w kolorze nawiązującym do koloru drzwi i okien wystawowych. Przeszklenia wymienić na nowe – szkło gładkie, bezpieczne

12.* Okna- zaleca dokonanie przeglądu istniejącej stolarki okiennej mieszkań i w razie takiej potrzeby wykonanie koniecznych remontów i ew. uzupełnień i zamontowanie rozszczelnień.

Stolarka okienek nad bramą - do wymiany na nowe z zachowaniem wielkości i podziałów. Zaleca się zastosowanie ościeżnic z profili drewnianych..

11.Prace tynkarskie

W projekcie zaproponowano technologię KEIM – można zastosować inną technologię ale równoważną o nie gorszych parametrach.

Wykonać nowe tynki z uzupełnieniem ubytków zdobniczych elementów architektonicznych zaprawą wapienno - cementową - mineralną **KEIM Universalputz** (tynk cienkowarstwowy z dodatkiem niewielkiej ilości substancji organicznych i włókien zbrojeniowych, do zastosowania do starych wytrzymałych tynków, szpachlowania rys z częściowym lub całościowym osadzeniem maty zbrojeniowej (np. KEIM Glasfaser-Gittermatte względnie **KEIM Innengewerbe**)) i **KEIM Universalputz Fein** cienkowarstwowy tynk uniwersalny na bazie cementowo – wapiennej, z

dodatkiem niewielkiej ilości substancji organicznych i włókien zbrojeniowych. W połączeniu z farbami silikatowymi firmy **KEIM** otrzymuje się idealnie dopasowany system tynków i powłok lub materiałami o podobnych lecz nie gorszych parametrach i skuteczności.

Po oczyszczeniu i usunięciu metodami hydro-mechanicznymi zabrudzeń i luźnych nawarstwień i usunięciu nawarstwień ograniczających adhezję farby i ujednoludnieniu powierzchni można nałożyć pierwszą warstwę podkładową farby mineralnej **KEIM Contact Plus** przeznaczonej na zróżnicowane podłoża – wyprawy tynkarskie z uzupełnieniami i rysami włoskowatymi, wykonanie renowacyjnej warstwy gruntującej, szlamującej, zawierającej ziarno kwarcowe, egalizującej faktury starych i nowych tynków, wypełniającej drobne spękania tynków (renowacyjna warstwa podkładowa na bazie silikatowej z dodatkiem czystego akrylu, włókien szklanych i wysokiej jakości wypełniaczy) lub materiałami o podobnych lecz nie gorszych parametrach i skuteczności.

Malowanie – farby **KEIM Granital** – gotowa do użytku hydrofobowa farba elewacyjna z mineralnymi wypełniaczami i nieorganicznymi pigmentami całkowicie odpornymi na działanie światła lub materiałami o podobnych lecz nie gorszych parametrach i skuteczności.

12. KOLORYSTYKA ELEWACJI FRONTOWEJ

kolory dobrane wg wzornika kolorów **KEIM – PALETTE**

kolor wiodący	1. nr 9490
detale architektoniczne	2. nr 9497
cokół	3. płyty granitowe (szare , półmat)

UWAGA:

Przed przystąpieniem do malowania elewacji należy wykonać próby kolorystyczne i przedstawić do akceptacji Miejskiemu Konserwatorowi Zabytków.

Stolarka okienna – w kolorze białym,
okienka nad bramą w kolorze brązowym.

Brama, i drzwi na klatkę schodową oczyścić z nawarstwień farby, uzupełnić ubytki, zagruntować, malowanie w kolorze brązowym (palisander), analogiczny do koloru drzwi i okien wystawowych.

Balustrady pomalować farbą antykorozyjną **HAMMERITE** lub **HECTOR**;
Rynny z blachy cynkowo – tytanowej;
Opierzenia blacharskie z blachy płaskiej cynkowo – tytanowej gr. ca 0,70 mm – z wypuszczeniem okapników poza lico ściany na ca 3,00 cm. Szczeliny pomiędzy opierzeniami a ścianami wypełnić dekarską masą silikonową.

Końcowe informacje i uwagi

1. Wszystkie prace wykonać zgodnie z instrukcjami zawartymi w kartach technicznych - w odniesieniu do zastosowanych materiałów.
 2. Roboty budowlane muszą być wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną oraz zasadami konserwatorskimi dotyczącymi renowacji obiektów zabytkowych
 3. W przypadku jakichkolwiek wątpliwości co do zaproponowanych rozwiązań renowacyjnych w dokumentacji projektowej należy kontaktować się z projektantem niniejszego opracowania lub przedstawicielem danej firmy, której dotyczy opis.
 4. Prace należy wykonać w sposób prawidłowy z przestrzeganiem rezimów technologicznych oraz zachowaniem właściwej kolejności robót
 5. Prace prowadzić pod nadzorem uprawnionej osoby z zachowaniem przepisów BHP i stosownych środków ochrony osobistej
 6. Stosowane materiały budowlane powinny posiadać świadectwa potwierdzające dopuszczenie ich do stosowania w budownictwie na terenie Polski.
- Prace budowlano – montażowe należy prowadzić zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych”.
7. Remont powinien być przeprowadzony przez osoby z odpowiednim doświadczeniem zawodowym oraz kierowane i nadzorowane przez osoby z stosownymi uprawnieniami budowlanymi.

opracował:

inż. Grażyna Wejman

Nr upr. proj.-bud. 1520/92/Lo

Nr upr. Konserwatorskich 17/98