



**BIURO PROJEKTOWANIA
I USŁUG INWESTYCYJNYCH
„WISPRO”**

35 - 064 RZESZÓW, ul. Targowa 2a
jerzy.sulima@gmail.com

tel./fax. 0-17 859-01-05

NAZWA INWESTYCJI	Projekt budowlany remontu elewacji frontowej od strony ul. Mickiewicza oraz elewacji tylnej od ul. Kopernika w Rzeszowie wraz z kolorystyką
ADRES	Rzeszów, dz. nr ewid.: 749/1, ul. A. Mickiewicza 7, obr. 207
FAZA	Projekt Budowlany
KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	Kategoria XVI - budynki biurowe i konferencyjne
CZĘŚĆ	Architektoniczna
INWESTOR	Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków 37-700 Przemyśl, ul. Jagiellońska 29
DATA	Listopad 2017

PROJEKTANCI			
BRANŻA	IMIĘ I NAZWISKO	NR UPR.	PODPIS
Architektura	Grzegorz Słapiński	A - 24/87	
	Jerzy Sulima	AB - 312/94	
Opracowanie	Wojciech Sulima	---	
Sprawdzający	Grzegorz Ruszel	Rz/A - 15/08	

INWESTOR: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków
37-700 Przemyśl,
ul. Jagiellońska 29

NAZWA INWESTYCJI: Projekt budowlany remontu elewacji frontowej od strony
ul. Mickiewicza oraz elewacji tylnej od ul. Kopernika
w Rzeszowie wraz z kolorystyką

KATEGORIA OBIEKTU
BUDOWLANEGO: Kategoria XVI - budynki biurowe i konferencyjne

FAZA: Projekt Budowlany

LOKALIZACJA INWESTYCJI: Rzeszów, dz. nr ewid.: 749/1, ul. A. Mickiewicza 7, obr. 207

DATA OPRACOWANIA: Listopad 2017

O Ś W I A D C Z E N I E

Oświadczam, że Projekt Budowlany dla inwestycji j.w. została sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Projektant:

- cz. Architektoniczna:

Grzegorz Słapiński, Nr upr.: A – 24/87

Jerzy Sulima, Nr upr.: AB-312/94

Opracowanie:

Wojciech Sulima, Nr upr.: ---

- Sprawdzający:

Grzegorz Ruszel, Nr upr.: Rz/A-15/08

BIOZ

Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia
dla inwestycji pn.:

***" Projekt budowlany remontu elewacji frontowej od strony
ul. Mickiewicza oraz elewacji tylnej od ul. Kopernika
w Rzeszowie wraz z kolorystyką"***

INWESTOR: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków
37-700 Przemyśl,
ul. Jagiellońska 29

ADRES INWESTYCJI:

Rzeszów, dz. nr ewid.: 749/1, ul. A. Mickiewicza 7, obr. 207

**IMIĘ I NAZWISKO PROJEKTANTA
SPORZĄDZAJĄCEGO INFORMACJĘ:**

mgr. inż. arch. Grzegorz Słapiński
Nr upr.: A-24/87

zam.
35-302 Rzeszów,
ul. Krakusa 5 m.27

1. Zakres robót i kolejność realizacji obiektu:

Zamierzenie budowlane obejmuje remont elewacji frontowej od strony ul. Mickiewicza oraz elewacji tylnej od ul. Kopernika kamienicy położonej w Rzeszowie przy ul. Mickiewicza 7, na działce o nr ewid: 749/1, obr. 207.

Kolejność realizacji poszczególnych elementów budynku zgodnie z harmonogramem przyjętym przez generalnego Wykonawcę.

2. Wykaz poszczególnych obiektów budowlanych oraz elementów infrastruktury:

W chwili obecnej działka nr: 749/1 jest zabudowana budynkiem Wojewódzkiego Urzędu Zabytków z siedzibą w Przemysłu - Delegatura w Rzeszowie.

Na działce znajduje się kompletna infrastruktura techniczna.

3. Wskazanie elementów zagospodarowania terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi:

Wszystkie elementy zagospodarowania terenu w trakcie realizacji i użytkowania przy nie zachowaniu zasad BHP mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.

4. Wskazanie dotyczące przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji robót budowlanych, określające skalę i rodzaje zagrożeń oraz miejsce i czas ich wystąpienia:

Roboty budowlane, których charakter, organizacja lub miejsce prowadzenia stwarza szczególnie wysokie ryzyko powstania zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi, a w szczególności przysypania ziemią lub upadku z wysokości:

- wykonywanie wykopów o ścianach pionowych bez rozparcia o głębokości większej niż 1,5 m oraz wykopów o bezpiecznym nachyleniu ścian o głębokości większej niż 3,0 m,
- roboty, przy których wykonywaniu występuje ryzyko upadku z wysokości ponad 5,0 m,
- roboty wykonywane przy użyciu dźwigów.

Podczas realizacji w/w zadania będą zatrudnione następujące grupy zawodowe, które narażone są na wystąpienie następujących zagrożeń:

- Kierowca samochodu ciężarowego, dostawczego, osobowego - upadek, potknięcie się, poślizgnięcie, wpadnięcie do wykopu, uderzenie elementem samochodu lub transportowanym materiałem, kolizja drogowa;
- Mechanik samochodowy, mechanik sprzętu, elektromechanik – uderzenie środkami materialnymi, pochwylenie przez ruchome elementy, poparzenie elektrolitem, ogniem, upadek, potknięcie się, poślizgnięcie, wpadnięcie do kanału;
- Ślusarz, spawacz - uderzenie środkami materialnymi, poparzenie ogniem, upadek, potknięcie się, poślizgnięcie, wpadnięcie do kanału, zaprószenie oczu, napromieniowanie oczu;
- Elektromonter – upadek, potknięcie, wpadnięcie do wykopu, porażenie prądem, zetknięcie z uszkodzonym urządzeniem elektrycznym;
- Inżynier budowy, kierownik robót, majster budowy - upadek, potknięcie, wpadnięcie do wykopu,

upadek ze schodów, poślizgnięcie na płaszczyźnie, uderzenie przez środki materialne, zetknięcie z uszkodzonym urządzeniem elektrycznym.

Obszarem występowania tych zagrożeń są miejsca prowadzenia robót i składowania materiałów.

Czas występowania zagrożeń pokrywał się będzie z terminem realizacji robót wynikających z zadania inwestycyjnego.

Skala występowania w/w zagrożeń mieści się w akceptowalnej kategorii ryzyka.

5. Wskazanie sposobu prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych:

Kierownik budowy przed przystąpieniem do realizacji poszczególnych etapów inwestycji winien przeprowadzić instruktaż pracowników, w szczególności zapoznając się z dokumentacją techniczną oraz zakresem robót.

6. Środki techniczne i organizacyjne, zapobiegające niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie, w tym zapewniające bezpieczną i sprawną komunikację, umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń:

- Wszystkie prace powinny być prowadzone zgodnie ze sztuką budowlaną, mając na celu szczególnie na uwadze bezpieczeństwo pracowników.
- Roboty budowlane należy wykonywać zgodnie z zasadami bezpieczeństwa i higieny pracy zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6.02.2003 r. (Dz. U. Nr 47, poz. 401).
- Przy pracach budowlanych może być zatrudniony wyłącznie pracownik posiadający kwalifikację odpowiednią dla danego stanowiska, posiadający orzeczenie lekarskie o dopuszczeniu do określonej pracy i został przeszkolony zgodnie z warunkami przepisów w zakresie BHP.
- Kierownik budowy obowiązany jest zapewnić organizację pracy w sposób zabezpieczający pracowników przed zagrożeniem wypadkowym oraz oddziaływaniem czynników szkodliwych dla zdrowia.
- W przypadku wykonywania robót budowlanych w strefie szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie należy wskazać środki techniczne i organizacyjne, zapobiegające niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania takich prac oraz zapewnić bezpieczną i szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń.
- Miejsca w których występują zagrożenia dla pracowników powinny być oznakowane widocznymi barwami i/lub znakami bezpieczeństwa oraz zabezpieczone przez zastosowanie środków ochrony zbiorowej.
- Bezpośredni nadzór nad bezpieczeństwem i higieną pracy na stanowisku pracy sprawuje odpowiednio kierownik robót oraz mistrz budowlany, stosownie do zakresu obowiązków.
- Uczestnicy procesu budowlanego współdziałają ze sobą w zakresie BHP w procesie przygotowania i realizacji budowy.
- Przewiduje się prowadzenia robót w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia.
- Obszar robót należy ogrodzić. Zakaz wstępu osobom nieupoważnionym i nie przeszkolonym.
- Roboty prowadzić pod kierunkiem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia.

- Pracowników i osoby związane z procesem budowlanym przebywające na terenie budowy wyposażać w środki ochrony osobistej (kask ochronny, rękawice, okulary ochronne, maski ochrony dróg oddechowych itp.).

7. Miejsce przechowywania dokumentacji projektowej:

Dokumentacja projektowa powinna znajdować się w biurze Kierownika budowy.

Dotyczy to dokumentów:

- projekt architektoniczno-budowlany zawierający projekty budowlane architektury, konstrukcji, projekty techniczne przyłączy i instalacji sanitarnych i elektrycznych,

- odpowiednie decyzje, odpisy, orzeczenia, oświadczenia, atesty, instrukcje obsługi maszyn.

Wymagane dokumenty Kierownik budowy zobowiązany jest udostępnić właściwym organom kontrolnym.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23.06.2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu BIOZ, Kierownik sporządzi plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia dla projektowanej inwestycji.

Opracował:

mgr. inż. arch. Grzegorz Słapiński
Nr upr.: A-24/87

OPIS TECHNICZNY

*do projektu remontu elewacji frontowej od strony ul. Mickiewicza
oraz elewacji tylnej od ul. Kopernika w Rzeszowie wraz z kolorystyką
budynku przy ul. Mickiewicza 7 w Rzeszowie*

INWESTOR:

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków
37-700 Przemyśl,
ul. Jagiellońska 29

PROJEKTANT:

mgr inż. arch. Grzegorz Słapiński
nr upr. A - 24/87

DATA ORPACOWANIA:

Listopad, 2017 r.

Opracowanie zawiera:

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

- 1. Podstawa opracowania**
- 2. Przedmiot oraz cel opracowania**
- 3. Materiały wykorzystane w opracowaniu**
- 4. Lokalizacja**
- 5. Informacja o ochronie konserwatorskiej**

II. OPIS TECHNICZNY

- 1. Dane historyczne**
- 2. Ogólna charakterystyka budynku**
- 3. Parametry techniczne budynku**
- 4. Stan zachowania elewacji i przyczyny zniszczeń**
- 5. Zakres prac budowlanych z określeniem technologii prac renowacyjnych i remontowych. Wytyczne do renowacji:**
 - 5.1. Wymiana izolacji pionowej ścian fundamentowych
 - 5.2. Remont dachu
 - 5.2.1. Wymiana instalacji odgromowej
 - 5.2.2. Naprawa kominów
 - 5.2.3. Remont obróbek blacharskich
 - 5.2.4. Uszczelnienie świetlika nad klatką schodową
 - 5.2.5. Malowanie dachu oraz daszków nad lukarnami zlokalizowanymi na elewacji frontowej
 - 5.2.6. Wymiana rynien oraz rur spustowych na elewacjach
 - 5.3. Remont elewacji
 - 5.3.1. Naprawa tynków zewnętrznych - tynki renowacyjne
 - 5.3.2. Konserwacja drzwi wejściowych w elewacji frontowej i tylnej
 - 5.3.3. Naprawa schodów w elewacji frontowej i tylnej
 - 5.3.4. Wprowadzenie balustrady przy schodach wejściowych

- 5.3.5. Odczyszczenie i pomalowanie drewnianych witryn sklepowych wraz ze stolarką drzwiową (w elewacji frontowej)
- 5.3.6. Malowanie balustrady balkonu
- 5.3.7. Wymiana stolarki okiennej w poziomie piwnic
- 5.3.8. Malowanie elewacji
- 5.3.9. Odczyszczenie i pomalowanie krat ochronnych przy oknach piwnicznych w elewacji frontowej i tylnej

6. Dane o wpływie na środowisko

7. Ochrona przeciwpożarowa

8. Wytyczne dotyczące zapewnienia bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia oraz organizacji robót budowlanych

9. Uwagi końcowe

III CZĘŚĆ RYSUNKOWA

- 1. Plan sytuacyjny w skali 1:500
- 2. Stan zachowania elewacji południowej w skali 1:50
- 3. Stan zachowania elewacji północnej w skali 1:50
- 4. Proponowana kolorystyka elewacji południowej w skali 1:50
- 5. Proponowana kolorystyka elewacji północnej w skali 1:50
- 6. Detal schodów głównych wejściowych oraz balustrady w skali 1:20
- 7. Detal schodów wejściowych do lokalu użytkowego nr 1 w skali 1:20
- 8. Detal schodów wejściowych do lokalu użytkowego nr 2 w skali 1:20
- 9. Detal schodów wejściowych do kondygnacji piwnicznej w skali 1:20

I CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Podstawa opracowania:

- Umowa na opracowanie projektu budowlanego cz. architektoniczna remontu elewacji frontowej od strony ul. Mickiewicza oraz elewacji tylnej od ul. Kopernika w Rzeszowie wraz z kolorystyką, jako podstawa formalna zawarta z Inwestorem.
- Uzgodnienia z inwestorem przyjętych rozwiązań projektowych, na etapie opracowania.
- Inwentaryzacja obiektu.
- Polskie normy i przepisy związane z opracowanym tematem.

2. Przedmiot oraz cel opracowania:

Przedmiotem opracowania jest budynek Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków z siedzibą w Przemyślu - Delegatury w Rzeszowie przy ulicy Mickiewicza 7, na dz. o nr ewid. 749/1, obręb 207.

Celem opracowania jest projekt budowlany remontu elewacji frontowej od strony ul. Mickiewicza oraz elewacji tylnej od ul. Kopernika wraz z kolorystyką. Projekt nie ingeruje w obecne rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne budynku i nie zmienia sposobu jego użytkowania. Nie ulegają także zmianie elementy przyległego do budynku zagospodarowania terenu, w tym istniejące przyłącza, dojścia i dojazdy.

3. Materiały wykorzystane w opracowaniu:

- Uzgodnienia z Inwestorem przyjętych rozwiązań projektowych, na etapie opracowania.
- Dokumentacja archiwalna udostępniona przez Inwestora.
- Ekspertyza mykologiczno-budowlana ścian piwnic budynku.

4. Lokalizacja:

ADRES: 35-064 Rzeszów, ul. Mickiewicza 7

SIEDZIBA: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków z siedzibą w Przemyślu -
Delegatura Rzeszowie

5. Informacja o ochronie konserwatorskiej:

Budynek Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków z siedzibą w Przemyślu - Delegatury w Rzeszowie przy ulicy Mickiewicza 7 jest wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa - nr rejestru A – 598 z dn. 21.01.1976 (stary nr A – 936).

II OPIS TECHICZNY

1. Dane historyczne

Obiekt jest bardzo wartościowy jako zabytek formy i funkcji kamienicy mieszczańskiej XVIII – XIX w. Szczególnie cenny jako reprezentant stylu Biedermeier w architekturze b. Galicji.

Zachowane tylnie piwnice tzw. „Sklepy dolne” powstały pod koniec XVI w. Około połowy XVIII w. powstał frontowy trakt kamienicy w piwnicach i parterze. Wkrótce powstał łącznik części frontowej ze „sklepami dolnymi”. W latach 1825-1835 na istniejącej substancji powstała dwukondygnacyjna kamienica, dwutraktowa w części frontowej z jednotraktową oficyną, posiadająca w części środkowej łącznik, klatkę schodową i małe podwórko. Kamienica posiada wyraźne cechy okresu biedermeierowskiego. W dziesiątych latach XX w. dokonano zmiany fasady frontowej, głównie w partii piętra, w dachu eklektyzmu. Przebudowano generalnie dach i zmieniono pokrycie z gontowego na blachę. Wymieniono znaczną część stolarki, przekryto świetlik.

W latach siedemdziesiątych przeprowadzono renowację i adaptację kamienicy na siedzibę Biura Dokumentacji Zabytków i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Budynek od dłuższego czasu był opuszczony, w stanie ogólnego zniszczenia. Znaczne szkody spowodowała dewastacja związana z grabieżą elementów wyposażenia. Brak skrzydeł drzwiowych i okiennych, pieców, trzonów kuchennych, instalacji. Tylna część parteru w

ruinie po pożarze. Zniszczone podłogi i posadzki. Zawilgocenie ścian klatki schodowej, spowodowane rozebraniem szklonego dachu. Wielkie ubytki tynków.

Renowacja polegała na ogólnej odnowie całości obiektu, odnowieniu zniszczonych elementów na wzór dobrze zachowanych, poddaniu zabiegom konserwatorskim. Dokonano odnowy sklepień, remontu klatki schodowej, uzupełnieniu ubytków w stolarce, renowacji wnętrz. Ponadto zastąpiono stropy drewniane stropami typu „Ackerman”. Wykonano nową konstrukcję drewnianą dachu i pokrycia z blachy stalowej na pełnym deskowaniu, przekryto świetlik poliwęglanem dwukomorowym, zabezpieczono istniejące mury fundamentowe i ściany piwnic.

2. Ogólna charakterystyka budynku

Kamienica jest obiektem zrealizowanym metoda tradycyjną, w części frontowej dwukondygnacyjnym, w części tylnej, ze względu na znaczne obniżenie terenu, trzykondygnacyjnym. Pierwsza kondygnacja piwnic zajmuje całą powierzchnię rzutu. Pod tylną oficynową częścią kamienicy istnieje również druga kondygnacja piwnic. Ściany fundamentowe piwnic z cegły i kamienia. Posadzki piwnic kamienne. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne z cegły pełnej i kamienia. Stropy prawdopodobnie "Acermana". Stropy piwnic przykryte sklepieniami ceglanyimi jako kolebkowe, kolebkowe z lunetami. Wszystkie sklepienia występują we frontowej i środkowej części kamienicy. Jedno zachodnie frontowe pomieszczenie na poziomie parteru przekryte jest sklepieniem odcinkowym na belkach stalowych. Klatka schodowa trójbiegowa, łamana konstrukcji ceglanej, stopnie drewnianej. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, więźba krokwiowo-płatwiowo wieszakowa. Dach kryty blachą stalową ocynkowaną płaską łączoną na podwójny rąbek. Obróbki blacharskie, rury i rynny spustowe wykonane z blachy. Przyległy do klatki schodowej świetlik, o konstrukcji stalowej, przekryty poliwęglanem dwukomorowym. Wnętrza i elewacje otynkowane. Tynki wewnętrzne wapienno-cementowe. Frontowa fasada pięcioosiowa, opracowana w tynku wapiennym, w połączeniu z detalami gipsowymi. Na osi piętra znajduje się

balkon o konstrukcji stalowej z ozdobną stalową balustradą. Elewacja tylna czteroosiowa, bez dekoracji. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Schody zewnętrzne na elewacji frontowej oraz tylnej z piaskowca. Budynek wyposażony w instalacje elektryczną, odgromową, wodociągową, kanalizację sanitarną, centralne ogrzewanie, wentylacje grawitacyjną oraz wentylację mechaniczną.

3. Parametry techniczne budynku

Projekt remontu elewacji frontowej oraz tylnej nie zmienia istniejących wielkości powierzchniowych ani gabarytowych budynku:

- ilość kondygnacji podziemnych	2 kondygnacje
- ilość kondygnacji nadziemnych	3 kondygnacje
- pow. zabudowy kamienicy	327,84 m ²
- pow. użytkowa	796,88 m ²
- kubatura	5 031,00 m ³
- wysokość budynku do kalenicy	14,65 m

3.1. Elewacja frontowa (południowa):

- szerokość elewacji frontowej (około)	12,50 m
- wysokość elewacji frontowej	14,65 m

3.2. Elewacja tylna (północna):

- szerokość elewacji frontowej (około)	11,85 m
- wysokość elewacji frontowej	16,25 m

4. Stan zachowania elewacji i przyczyny zniszczeń:

Ogólny stan zachowania elewacji jest w średnim stanie technicznym. Najbardziej zniszczone są fragmenty elewacji w partiach przyziemia, w narożnikach i miejscach ocienionych, pod gzymsami. Skutkiem są liczne ubytki tynku, zdeintegrowanie materiału, odsłonięta cegła i zawilgocenie.

Fundamenty budynku oraz ściany piwnic wykazują dużą wilgotność, występują wykwity solne, złuszczenia i odwarstwienia tynków wraz z farbami. Budynek podlegał podczas wieloletniej eksploatacji działaniu wielu niekorzystnych czynników, a najczęściej w tym przypadku występującym

naturalnie zagrożeniem jest woda. Przyczyną zawilgocenia-podmakania murów mogła być też wcześniej uszkodzona izolacja pionowa i pozioma piwnic. Wraz z wodą przedostawały się do ścian różnego rodzaju sole powstałe np. przez kwaśne deszcze, związki do usuwania lodu i śniegu w czasie zimy (budynek usytuowany bezpośrednio przy betonowych chodniku, powodującym rozbryzgiwanie wody opadowej), itp. . Po wykonaniu odkrywki izolacji pionowej ścian piwnic od strony ulicy Mickiewicza, do głębokości około 70 cm od poziomu chodnika, stwierdzono, że izolacja pionowa uległa degradacji czasowej, jest popękana, miejscowo jej nie ma i jest to przyczyna zawilgocenia murów.

Na ścianach elewacji frontowej oraz tylnej nie zaobserwowano wysokich wysoleń, ale widoczne jest destrukcyjne działanie soli w postaci rozwarstwionych, zdeintegrowanych tynków, a miejscowo także odsłoniętego muru (szczególnie na elewacji frontowej w strefie przyziemia w okolicach schodów wejściowych). W dolnej partii elewacji tylnej, w miejscach szczególnie zacienionych stwierdza się obecność mikroorganizmów w postaci zielonego nalotu. Ponadto, oprócz mikroorganizmów, na dolnej partii elewacji frontowej oraz tylnej i miejscowo na poziomie parteru na elewacji tylnej stwierdza się złuszczenia i odwarstwienia tynków wraz z farbami. Schody wejściowe z piaskowca w średnim stanie technicznym. Obecnie widoczne są znaczne wykruszenia i ubytki w krawędziach, spękania na stopniach oraz podstopnicach. Powierzchnia jest zabrudzona. Dodatkowo na schodach na elewacji tylnej (północnej) stwierdza się obecność mikroorganizmów w postaci zielonego nalotu. Na elewacji tylnej pomiędzy I kondygnacją piwnic a parterem stwierdzono nacieki i naloty spowodowane brakiem obróbki blacharskiej. Dodatkowo na elewacjach w strefie przyziemia zaobserwowano nieznaczne zacieki oraz zawilgocenia w pobliżu nieszczelnej rury spustowej. Nieliczne oraz niewielkie rysy na elewacjach nie mają istotnego wpływu na nośność ścian. Tynki w zadowalającym stanie technicznym. Na gzymsie między kondygnacyjnym na elewacji frontowej niewielkie zacieki pod obróbką blacharską. Na elewacji frontowej tynki, boniowania, detale architektoniczne (płyciny podokienne, opaski okienne) oraz gzymsy w dobrym

stanie technicznym. W strefie przy balkonie nie występują zarysowania oraz odspojenia. Elementy ze stali, takie jak: kraty i balustrada balkonu w dobrym stanie technicznym. Miejscami niewielkie ubytki w powłoce antykorozyjnej. Pozostałe elementy takie jak: kotwy, obejmy rynien w gorszym stanie technicznym, spore utraty powłoki antykorozyjnej i działania wilgoci. Stolarka okienna na poziomie parteru, I kondygnacji oraz na poziomie poddasza skrzynkowa, wymieniona na współczesną, drewnianą, zespoloną z zachowaniem dawnego podziału - w bardzo dobrym stanie technicznym. Stolarka okienna poziomu piwnic drewniana, wymaga wymiany.

Drewniane witryny sklepowe wraz z stolarką drzwiową na elewacji frontowej z częściowymi ubytkami w powłoce malarskiej. Całkowite ubytki w powłokach na drewnianych parapetach witryn sklepowych. Stopnie drewniane do pomieszczeń sklepowych, zamontowane w płaszczyźnie ościeży częściowo zużyte, całkowite ubytki w powłokach malarskich. Główne drzwi wejściowe na elewacji frontowej również z ubytkami w powłokach malarskich. Dodatkowo w dolnych partiach skrzydeł oraz ościeżnicy korozja biologiczna drewna. Górne nadświetle z częściową utratą powłoki antykorozyjnej. Drzwi wejściowe na elewacji tylnej do poziomu I kondygnacji piwnic również z ubytkami w powłokach malarskich oraz z korozją biologiczną drewna.

Pokrycie dachu z blachy stalowej ocynkowanej lokalnie skorodowane. Nieszczelne łączenia blachy ze ścianą oraz z kominami. Świetlik, o konstrukcji stalowej, przekryty poliwęglanem nieszczelny. Kominy otynkowane, posiadają uszkodzenia spowodowane czynnikami atmosferycznymi. Obróbki blacharskie, rury i rynny spustowe z blachy, częściowo skorodowane.

5. Zakres prac budowlanych z określeniem technologii prac renowacyjnych i remontowych. Wytyczne do renowacji:

5.1. Wymiana izolacji pionowej ścian fundamentowych:

W celu zabezpieczenia ścian piwnic przed wilgocią powodującą korozję biologiczną, należy wykonać nową zewnętrzną izolację ścian piwnic jako izolację ciężką, od strony ul. Mickiewicza i od elewacji tylnej, ul. Kopernika.

Prace należy rozpocząć od demontażu istniejącej kostki brukowej, odkopania ścian piwnic do poziomu fundamentów oraz demontażu istniejącej izolacji. Następnie ściany i fundamenty należy dokładnie oczyścić oraz zagruntować. Kolejno wykonać nową zewnętrzną izolację ścian piwnic. Wykop zasypać z ubijaniem oraz zagęszczaniem gruntu. Na wierzchu ułożyć kostkę brukową na podsypce piaskowo-cementowej. Ponadto podczas wykonywania nowej izolacji pionowej ścian piwnic dokładnie sprawdzić szczelność pionowych rur odpływowych wód opadowych z dachu w przyziemiu, aż do podejścia kanalizacji deszczowej.

Po wykonaniu izolacji zewnętrznej ścian piwnic, należy osuszyć pomieszczenia piwnic. Ponieważ ściany piwnic mają grubość w niektórych miejscach nawet do 100 cm, usunięcie starej wilgoci powodującej korozję tynków i murów, zasolenia, powstawanie mikroflory, mikrofauny jest praktycznie tylko możliwe poprzez usunięcie - wydalenie do wewnątrz pomieszczeń tej wilgoci. (Wskazanie technologii oraz zakresu prac remontowych został podany w Ekspertyzie mykologiczno-budowlanej, opracowanej w czerwcu 2016 r. przez rzeczoznawcę budowlanego inż. Bogdana Skoniecznego.) Następnie w okresie do jednego roku należy wykonać naprawę elewacji frontowej oraz tylnej.

5.2. Remont dachu:

5.2.1. Wymiana instalacji odgromowej:

Wymianę instalacji odgromowej należy rozpocząć od demontażu przewodów oraz wsporników na połaciach dachowych oraz elewacjach. Następnie po naprawie kominów, po pomalowaniu dachu oraz daszków nad lukarnami i uszczelnieniu świetlika, należy zamontować nową instalację odgromową, wymieniając złącza instalacji. Następnie należy dwukrotnie wykonać badanie i pomiar instalacji odgromowej.

5.2.2. Naprawa kominów:

Naprawę kominów należy rozpocząć od demontażu betonowych czap kominowych. Następnie należy uzupełnić tynki na kominach. W razie konieczności odbić tynki na całości, wymienić pojedyncze cegły cegłą ceramiczną o parametrach analogicznych do cegły oryginalnej i uzupełnić nowymi tynkami.

5.2.3. Remont obróbek blacharskich:

Elementy w złym stanie technicznym należy objąć remontem. Zastosować obróbki z blachy stalowej ocynkowanej powlekanej. Kolorystyka obróbek blacharskich na dachu w kolorze połaci dachowych.

5.2.4. Uszczelnienie świetlika nad klatką schodową:

Uszczelnienie świetlika należy rozpocząć od demontaż istniejącego uszczelnienia poliwęglanu, a następnie odczyszczeniu i odtłuszczenia powierzchni montażowej. Następnie wykonać nowe uszczelnienie świetlika za pomocą specjalistycznego uszczelniacza dekarского.

5.2.5. Malowanie dachu oraz daszków nad lukarnami zlokalizowanymi na elewacji frontowej:

Remont dachu należy rozpocząć od odczyszczenia mechanicznego za pomocą szczotek drucianych, pozbycia się luźnej rdzy oraz starych powłok. Następnie należy wyczyścić przy użyciu ciepłej wody z detergentem przemysłowym, aby pozbyć się tłuszczu i kurzu i na końcu dokładnie spłukać wszystko wodą i pozostawić do wyschnięcia. Po wyschnięciu nałożyć dwie warstwy elastycznej farby antykorozyjnej za pomocą wałka. Farba ta powinna tworzyć szczelną powłokę pozwalającą na trwałe zatrzymanie rozwoju korozji. Powinna ograniczyć dostęp powietrza oraz wilgoci i tym samym zatrzymać rozwój rdzy. Cechy jakie powinna posiadać elastyczna farba antykorozyjna to: właściwości uszczelniające, trwałość elastyczności, doskonała przyczepność i wysokiej jakości pigmenty antykorozyjne, długoletnia żywotność, wysoka odporność na warunki atmosferyczne i przyjazna dla środowiska.

Po wykonaniu powłoki antykorozyjnej należy wykonać malowanie właściwe. Do jego wykonania należy zastosować wyroby kompatybilne z uprzednio zastosowanym podkładem antykorozyjnym. Zaleca się krycie zabezpieczonych powierzchni dwukrotnie. Do pokrywania farbą należy używać takiego sprzętu i wykonywać malowanie w takich odstępach czasowych, aby nie uszkodzić podkładu. Przed dokonaniem zakupu farby należy zwrócić uwagę na jej elastyczność oraz odporność na działanie niekorzystnych warunków atmosferycznych, w tym także promieniowania UV. Farbę nanosić za pomocą wałka z rączką. Należy użyć akrylowo-rozpuszczalnikową farbę do renowacyjnego malowania blachy wg istniejącej kolorystyki.

5.2.6. Wymiana rynien oraz rur spustowych na elewacjach:

Rynny oraz rury spustowe nienadające się do użytku rozebrać. Na elewacji frontowej oraz tylnej na poziomie przyziemia zamontować żeliwne rury spustowe, zaś na wyższych kondygnacjach zamontować rury z blachy

stalowej, ocynkowanej. Rynny również z blachy stalowej ocynkowanej powlekanej w kolorze dachu.

5.3. Remont elewacji:

5.3.1. Naprawa tynków zewnętrznych - tynki renowacyjne:

Prace przygotowawcze należy rozpocząć od dokładnej inwentaryzacji, sprawdzeniu ubytków oraz wykonaniu dokumentacji fotograficznej. Jeszcze przed rozpoczęciem prac, z poziomu rusztowań, należy wykonać badania stratygraficzne tynków, a wyniki przedstawić komisji konserwatorskiej.

Następnie należy usunąć zwietrzałe i odspojone tynki z elewacji budynku ze szczególną uwagą w miejscach występowania detalu architektonicznego. W następnej kolejności należy oczyścić warstwę pylącą oraz dokładnie osuszyć podłoże o dużym zawilgoceniu. Podłoże powinno być nie zatłuszczone i wolne od wykwitów oraz zagruntowane. W razie konieczności naprawić rysy i pęknięcia na tynkach. Wykonać gładkie zaprawy tynkarskie z lekkiego tynku mineralnego, wapiennego. Następnie należy wykonać szpachlowanie elementów boniowania szpachlą drobnoziarnistą. Kolejno wykonać warstwy podkładowe. Wykonać scalenie kolorystyczne powierzchni zrekonstruowanej warstwy tynku poprzez dwukrotne malowanie krzemianową farbą laserunkową.

Następnie należy wykonać nowe tynki renowacyjne w systemie określonym przez komisję konserwatorską.

Detale architektoniczne, boniowania oraz gzymsy oczyścić oraz uszczelnić z ewentualnym uzupełnieniem braków. Oczyścić i uczytelnić płyciny podokienne z uzupełnieniem braków. Fragment boniowania na poziomie I kondygnacji na elewacji frontowej w zachodniej części elewacji pozostawić. Zagruntować powierzchnie detali architektonicznych środkami gruntującymi. Uzupełnić pęknięcia, rysy oraz ubytki zaprawa mineralną opartą na osnowie wapiennej, podbarwioną w masie do koloru uzupełnianego podłoża.

Istniejące okablowanie instalacyjne uporządkować i w miarę możliwości ukryć w tulejach ochronnych pod tynkiem. Prace prowadzić pod nadzorem osób uprawnionych.

Napraw rys i spękań na tynkach:

- rysy konstrukcyjne pracujące, jeśli konieczne pozostanie umożliwienie przenoszenia ruchów: rysę poszerzyć i pogłębić do ok. 1cm w kształcie litery U, usunąć pył i nasączyć środkiem gruntującym, rysy wypełnić elastyczną szpachlówką,
- metoda "żyłowania" - rysy stabilizowane, nieruchome o rozwarości 0,5-1,0 mm poszerzyć, zagruntować wodnym roztworem szkła wodnego potasowego w proporcji 2:1 i wypełnić konfekcjonowaną, mineralną szpachlówką naprawczą,
- pojedyncze rysy o rozwarości 0,3-0,5 mm szpachlować mineralną szpachlówką naprawczą z zatopieniem pasa siatki z włókna szklanego szerokości min. 30cm. W przypadku większej ilości takich spękań, siatkę zatopić na całej powierzchni,
- powierzchnie o rysach o rozwarości mniejszej od 0,3mm szpachlować cało powierzchniowo szpachlówką warstwą grubości min. 3mm.

5.3.2. Konserwacja drzwi wejściowych w elewacji frontowej i tylnej:

Prace przygotowawcze rozpocząć od dokładnej inwentaryzacji, sprawdzeniu ubytków oraz wykonaniu dokumentacji fotograficznej. Następnie zdemontować skrzydła drzwiowe, opaski oraz okucia. Kolejno należy usunąć powłoki malarskie, dokładnie odczyścić powierzchnię drewna, oszlifować i odtłuścić. W następnej kolejności stolarkę należy zaimpregnować, aby zapobiec korozji biologicznej drewna. Na koniec należy wykonać nowe powłoki malarskie, wg istniejącej kolorystyki.

Metalowe okucia, zawiasy i zamki (o ile możliwa jest ich naprawa) oczyścić oraz zabezpieczyć powłoką antykorozyjną. W razie konieczności wymienić na nowe.

Elementy konstrukcyjne drzwi będące w złym stanie technicznym należy zastąpić nowymi, wzorując się na istniejących.

Łukowe nadświetle drzwi wejściowych na elewacji frontowej również do renowacji. Usunąć powłoki malarskie, dokładnie odczyścić, odtłuścić i pomalować powłoką antykorozyjną. Kolorystykę naświetla z zewnątrz nawiązać do kolorystyki drzwi wejściowych.

5.3.3. Naprawa schodów w elewacji frontowej i tylnej:

Istniejące stopnie kamienne z piaskowca, gr. 6cm należy zdemontować. W przypadku ponownego zastosowania - odczyścić, wyrównać powierzchnię i zakonserwować. Nowe stopnie należy wykonać z kamienia naturalnego - piaskowca o barwie beżowo-żółtej, beż wyraźnego użyczenia. Zastosować płyty o tych samych wymiarach co istniejące. Płyty należy osadzić na płycie żelbetowej za pomocą zaprawy klejowej przeznaczonej do kamienia naturalnego. Uprzednio zeszlifować pozostałości oraz nierówności po przednim kleju montażowym. Przy montażu, aby zapewnić odpływ wody ze stopni w kierunku "od budynku", należy wykonać spadek ~1%. Ponadto należy wykonać spoiny o wymiarach umożliwiających rozszerzanie temperaturowe kamiennych płyt. Podziały stopni muszą się mijać, tak jak to ma miejsce w istniejących schodach. Powierzchnia poziomych elementów kamiennych przeznaczonych do ruchu pieszych musi być wykończona w sposób zapobiegający poślizgowi. Zaleca się groszkowanie kamienia. Wszystkie powierzchnie elementów kamiennych należy zaimpregnować preparatem do hydrofobizacji kamienia naturalnego oraz chroniącym przed skażeniem mikrobiologicznym.

5.3.4. Wprowadzenie balustrady przy schodach wejściowych:

Na elewacji frontowej przy głównych schodach wejściowych projektuje się obustronną balustradę stalową. Profile balustrady o przekroju okrągłym 2cm, mocowania o przekroju okrągłym 1,5cm, spawane. Wysokość balustrady 1,10m. Balustrada ze stali zwykłej malowana w kolorze czarnym. Balustradę mocować do ściany istniejącego budynku.

5.3.5. Odczyszczenie i pomalowanie drewnianych witryn sklepowych wraz ze stolarką drzwiową (w elewacji frontowej):

Prace przygotowawcze rozpocząć od dokładnej inwentaryzacji, sprawdzeniu ubytków oraz wykonaniu dokumentacji fotograficznej. Następnie należy demontować skrzydła drzwiowe, witryny sklepowe, opaski i okucia. Kolejno należy wykonać rozszklenie elementów. Usunąć powłoki malarskie, dokładnie odczyścić powierzchnię drewna, oszlifować i odtłuścić. Następnie w razie konieczności wykonać uzupełnień ubytków drewna: np. poprzez flekowanie, rekonstrukcję brakujących profili, uzupełnienie mniejszych ubytków przy pomocy kitów, szpachli. W następnej kolejności należy stolarkę należy zaimpregnować, aby zapobiec korozji biologicznej drewna. Na koniec należy wykonać nowe powłoki malarskie, wg istniejącej kolorystyki.

Stopnie drewniane do pomieszczeń sklepowych, zamontowane w płaszczyźnie ościeży do wymiany i do odtworzenia wg stanu pierwotnego.

Metalowe okucia, zawiasy i zamki (o ile możliwa jest ich naprawa) odczyścić oraz zabezpieczyć powłoką antykorozyjną. W razie konieczności wymienić na nowe.

5.3.6. Malowanie balustrady balkonu:

Remont balustrady należy rozpocząć od demontażu drewnianych listew. W następnej kolejności należy odczyścić stalowe elementy przez szrotkowanie ręczne oraz dokładnie odtłuścić. Następnie balustradę należy zabezpieczyć powłoką antykorozyjną na kolor zbliżony do stanu istniejącego. Zamontować wykończenie balustrady z drewnianych listew, uprzednio zabezpieczonych impregnatem.

5.3.7. Wymiana stolarki okiennej w poziomie piwnic:

Prace przygotowawcze rozpocząć od dokładnej inwentaryzacji oraz dokumentacji fotograficznej. Następnie rozpocząć demontaż stolarki okiennej, opasek oraz okuć. Kolejno należy wykonać rozszklenie elementów. W następnej kolejności należy odtworzyć nową drewnianą stolarkę zespoloną o

wymiarach, kolorze oraz z zachowaniem dawnego podziału - nowe okna muszą być dokładną repliką istniejących o współczynniku przenikania ciepła $U=1,1$ [W/(m²*K)]. Stolarka okienna w poziomie piwnic na elewacji tylnej skrzynkowa.

5.3.8. Malowanie elewacji:

Istotą projektu kolorystycznego jest zachowanie charakteru obiektu z jednoczesnym uszlachetnieniem elewacji. Obecnie kolorem dominującym na elewacji frontowej jest bardzo jasny różowy, zaś na elewacji tylnej bardzo jasny żółty. Istniejące elementy detalu architektonicznego w kolorze białym. Zgodnie z założeniami projektowymi nowa kolorystyka elewacji frontowej oraz tylnej powinna zostać wykonana w kolorze popielatym RAL 7035. Detale architektoniczne pozostają w kolorze białym.

Przed malowaniem ścian należy wykonać próbę każdego koloru tynku na elewacji, zarówno nasłonecznionej - elewacji frontowej, jak i zacienionej - elewacji tylnej, w kwadracie min. 1m x 1m.

5.3.9. Odczyszczenie i pomalowanie krat ochronnych przy oknach piwnicznych w elewacji frontowej i tylnej:

Remont krat ochronnych należy rozpocząć od demontażu. W następnej kolejności należy odczyścić stalowe elementy przez szrotkowanie ręczne oraz dokładnie odtłuścić. Następnie kraty ochronne należy zabezpieczyć powłoką antykorozyjną na kolor zbliżony do stanu istniejącego.

6. Dane o wpływie na środowisko:

6.1. Roboty konserwatorskie i budowlane przy remoncie elewacji frontowej oraz tylnej wraz z kolorystyką nie należą do grupy klasyfikowanej jako szczególnie szkodliwej dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska. Nie będą też występować szkodliwości w miejscu pracy i w otoczeniu w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska i uciążliwości w rozumieniu przepisów techniczno-budowlanych, takich jak:

- Szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych.

- Hałas i drgania.
- Zanieczyszczenie powietrza gazami i pyłami.
- Zanieczyszczenia gruntu i odprowadzanych ścieków.

6.2. Program robót przewiduje niewielkie roboty rozbiórkowe związane z demontażem stolarki na poziomie piwnic, wymianę rynien i wymianę instalacji odgromowej.

Urobek robót rozbiórkowych będzie na bieżąco segregowany, składowany w oddzielnych przyzmach i usuwany na miejsce uzgodnione z inwestorem.

7. Ochrona przeciwpożarowa:

- | | |
|--|-------------|
| 7.1. Powierzchnia, wysokość, liczba kondygnacji | - bez zmian |
| 7.2. Odległość od obiektów sąsiadujących | - bez zmian |
| 7.3. Parametry pożarowe występujących substancji palnych | - bez zmian |
| 7.4. Przewidywana gęstość obciążenia ogniowego | - bez zmian |
| 7.5. Kategoria zagrożenia ludzi | - bez zmian |
| 7.6. Zagrożenie wybuchem | - bez zmian |
| 7.7. Podział obiektu na strefy pożarowe | - bez zmian |
| 7.8. Klasa odporności pożarowej budynku | - bez zmian |
| 7.9. Warunki ewakuacji | - bez zmian |

8. Wytyczne dotyczące zapewnienia bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia oraz organizacji robót budowlanych:

Budowa w trakcie prowadzonych robót remontowych i po ich zakończeniu nie może powodować żadnych zagrożeń dla higieny i zdrowia użytkowników i ich otoczenia. Roboty należy wykonywać zgodnie z warunkami technicznymi wykonywania i odbioru robót budowlanych z zachowaniem ostrożności i przestrzeganiem przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.

Roboty powinny być prowadzone pod nadzorem osoby uprawnionej posiadającej uprawnienia budowlane i aktualne szkolenia z zakresu przepisów BHP związanych z wykonywanymi robotami budowlanymi. Teren budowy należy ogrodzić i oznakować tablicami ostrzegawczymi.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 27 sierpnia 2002 roku (Dz. U. 151/2002 poz. 1256, § 4, p. 1b.), przed rozpoczęciem robót kierownik budowy powinien opracować plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

9. Uwagi końcowe:

- Przed rozpoczęciem pracy należy zabezpieczyć wszystkie okna na czas remontu.
- Przed rozpoczęciem pracy należy zabezpieczyć skrzynkę elektryczną, poprzez obudowanie jej tymczasową konstrukcją z desek.
- Wykonanie robót należy realizować zgodnie z technologiami zastrzeżonymi przez producentów materiałów i warunkami BHP. Prace należy powierzyć wyspecjalizowanej firmie z doświadczeniem w tego typu pracach.
- Przy robotach remontowych należy przestrzegać przepisów o zasadach bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zgodnie z rozporządzeniem ministra infrastruktury z 6 lutego 2003 r. (Dz. U. Nr 47, poz. 401) które obowiązują od 19.09 2003 r.
- Wszystkie zastosowane środki chemiczne i technologie, muszą posiadać atesty higieniczne Państwowego Zakładu Higieny oraz ważne aprobaty techniczne lub certyfikaty np. Instytutu Techniki Budowlanej.
- W przypadku pojawienia się nieścisłości należy skontaktować się z autorem w celu wyjaśnienia problemu.

III CZĘŚĆ RYSUNKOWA

1. Plan sytuacyjny w skali 1:500
2. Stan zachowania elewacji południowej w skali 1:50
3. Stan zachowania elewacji północnej w skali 1:50
4. Proponowana kolorystyka elewacji południowej w skali 1:50
5. Proponowana kolorystyka elewacji północnej w skali 1:50
6. Detal schodów głównych wejściowych oraz balustrady w skali 1:20
7. Detal schodów wejściowych do lokalu użytkowego nr 1 w skali 1:20
8. Detal schodów wejściowych do lokalu użytkowego nr 2 w skali 1:20
9. Detal schodów wejściowych do kondygnacji piwnicznej w skali 1:20