

OPIS TECHNICZNY
DO PROJEKTU REMONTU ELEWACJI
KAMIENICY PRZY UL. GRUNWALDZKIEJ 2 W MYSŁOWICACH.

1. PODSTAWY OPRACOWANIA

- 1.1. Zlecenie – umowa nr 6/2012 z dnia 09.10.2012r. na odtworzenie projektu remontu elewacji kamienicy przy ul. Grunwaldzkiej 2 – na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr 466/08 z dnia 10.X.2008r.
- 1.2. Inwentaryzacja architektoniczno – budowlana wykonana przez arch. Kamilę Cieślak.
- 1.3. Ogląd obiektu i inwentaryzacja fotograficzna.
- 1.4. Wytyczne konserwatorskie Miejskiego Konserwatora Zabytków.
- 1.5. Karta ewidencyjna zabytków architektury i budownictwa wykonana przez Magdalenę Lachowską i Roberta Filipka - XII. 2007r.
- 1.6. Pismo K-NR/RRW/4161/5713/1/08 Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z września 2008r.
- 1.7. Decyzja nr 466/08 z dnia 10.X.2008r. o pozwoleniu na budowę, wydane przez Prezydenta Miasta Mysłowice
- 1.8. Pozwolenie nr 2395/2012 z 18 grudnia 2012r. na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku nieruchomym.

2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Projekt remontu elewacji frontowej, szczytowej i podwórkowej umożliwi rozpoczęcie procesu konserwacji i zabezpieczenie budynku przed postępującą degradacją. Zakres opracowania obejmuje wskazanie działań zabezpieczających, odtworzeniowych, remontowych - z dociepleniem elewacji podwórkowych, oraz określenie dyspozycji materiałowo – kolorystycznych, a także częściową wymianę stolarki okiennej, drzwiowej i witrynowej.

3. **STOSUNKI WŁASNOŚCIOWE** – budynek wraz z działką przeznaczony do remontu jest własnością Skarbu Państwa – w użytkowaniu MZGK Mysłowice.

4. LOKALIZACJA I CHARAKTERYSTYKA PRZESTRZENNA

Kamienica zlokalizowana jest na ulicy Grunwaldzkiej, będącej ciągiem pieszojezdnym o charakterze handlowym. Wejścia do lokali usługowych zlokalizowanych w parterze budynku znajdują się od strony elewacji frontowej, z głównym wejściem do klatki schodowej włącznie. Lokal usługowy zajmujący część oficyny dostępny jest od strony podwórka, podobnie jak klatka schodowa z przylegającymi mieszkaniami. Kamienica sąsiaduje bezpośrednio od strony północnej z kamienicą pierzei rynkowej.

5. DANE OGÓLNE O BUDYNKU I JEGO FUNKCJI

W oparciu o wywiad konserwatorski kamienica przeznaczona do remontu została wzniesiona ok. 1890 roku, w obrębie staromiejskiego układu urbanistycznego miasta Mysłowice, wpisanego do rejestru zabytków dawnego województwa katowickiego pod numerem A/1183/72 z dnia 05.05.1972r.

Kamienica jest budynkiem III-kondygnacyjnym z użytkowym poddaszem, w pełni podpiwniczonym. Część usługowa kamienicy zlokalizowana jest na parterze, głównie od strony ulicy Grunwaldzkiej, z jednym wyjątkiem lokalu od podwórza. Lokale mieszkalne zajmują II i III kondygnację, oraz część poddasza użytkowego.

Budynek posiada tradycyjną konstrukcję murowaną ze stropami odcinkowymi – staloceramicznymi nad piwnicami i drewnianymi belkowymi pomiędzy kondygnacjami mieszkalnymi.

Dach dwuspadowy, więźba drewniana, pokrycie dachu papą na deskowaniu, nad schodami świetlik trójkątny. Poddasze użytkowe – w części jako strychy i suszarnie, w części jako pomieszczenia mieszkalne.

Stolarka okienna - nietypowa, okna skrzynekowe drewniane podwójne, w większości mieszkań okna wymienione na PCV z zachowaniem tradycyjnych podziałów, od strony podwórza okna wymienione nie zachowały pierwotnego podziału szprosów. W lokalach usługowych parteru zastosowano stolarkę okienną i drzwiową stalową, miejscami aluminiową, bez zachowania pierwotnego układu.

Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej – w złym stanie technicznym.

Kominy wentylacyjne i spalinowe murowane z cegły - w złym stanie technicznym.

Powierzchnia zabudowy - 431 m²

Powierzchnia użytkowa - 1132 m²

Kubatura - 6540 m³

6. STAN ISTNIEJĄCY ELEWACJI

Elewacja frontowa i szczytowa budynku powstały w charakterze neorenesansowym, z bryłą budynku dostosowaną do kształtu działki.

Elewacja frontowa pierwotnie 15-to osiowa, na co wskazuje układ okien. Stolarka okienna w lokalach usługowych parteru całkowicie zmieniona, bez uwzględnienia pierwotnego układu osiowego. Poziome podziały zaznaczono gzymsami wieńczącymi każdą z kondygnacji. Nad oknami I piętra znajdują się odcinkowe tynkowane naczółki, podtrzymywane przez tynkowane, przypominające ślimacznice elementy esownicy.

Wokół okien opaski tynkowe. Nad oknami III kondygnacji obramowanie proste.

Okna poddasza osadzone w prostym opaskowym obramowaniu tynkowym, pomiędzy oknami płycinowo ukształtowane przestrzenie. Pod oknami II kondygnacji znajduje się podokienny pas ornamentacyjny, również tynkowany.

Całość elewacji wieńczy rozbudowany gzyms koronujący, podtrzymywany przez zdobione konsle. Dach wielospadowy, w konstrukcji drewnianej kryty papą – w złym stanie technicznym.

Elewacja frontowa w całości tynkowana, tynk gładki w różnych kolorach, podkreślający elementy zdobień.

Elewacja szczytowa – boczna, symetryczna, jednoosiowa. Elementy okien i zdobień analogicznie do elewacji frontowej. Otwory drzwiowe i okienne częściowo zamurowane.

Elewacje od strony podwórza nie tynkowane, ceglane. Nad oknami i drzwiami murowane nadproża odcinkowe. Do elewacji od strony lokalu usługowego dostawiono nowe schody żelbetowe, z drewnianą balustradą. Fragment elewacji lokalu usługowego obłożono deskami drewnianymi, bez zachowania pierwotnego wyglądu elewacji ceglanej. Część okien zamurowano.

Elewacje w złym stanie technicznym, szczególnie elewacja frontowa i boczna – tynkowane. Tynki na dużych obszarach uszkodzone, konsle podtrzymujące gzyms koronujący zniszczone i niekompletne.

Okna wymienione na PCV, z zachowaniem pierwotnych podziałów, ale tylko w przypadku elewacji frontowej.

7. OPINIA KONSTRUKCYJNO – BUDOWLANA STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU

Podczas wykonywania inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej poddano szczegółowym oględzinom główne elementy konstrukcji obiektu

- Na ścianach nośnych murowanych i stropach drewnianych nie stwierdzono pęknięć, oraz zarysowań, a także ponadnormatywnych ugięć.
- Posadzki w lokalach użytkowych i przedsionku klatki schodowej - niejednorodne, częściowo po remoncie - wskazują na pozostałości po osiadaniu.
- Wykończenie ogólne - brak izolacji, tynki wewnętrzne niejednolite, w średnim stanie technicznym

Budynek mieszkalno – usługowy posiada stan techniczny konstrukcji dobry, może być użytkowany w dotychczasowym zakresie, oraz poddany remontowi elewacji zgodnie z powyższym projektem.

8. STAN PROJEKTOWANY

8.1. Wytyczne projektowe i konserwatorskie

- naprawa i odtworzenie gzymsu wieńczącego – okapowego, oraz gzymsów międzyokiennych
- naprawa i odtworzenie elementów detali, opasek, oraz tynku zewnętrznego
- zachowanie typu wykończenia elewacji, odtworzenia tynku i elementów wykonanych techniką tynków ciągnionych (gzymsy i opaski) – dopuszcza się stosowanie detali wykonanych z kompozytów - poliuretanu, na podstawie zachowanych, lub zdemontowanych fragmentów elewacji
- zachowanie oryginalnego układu okien, drzwi zewnętrznych i podziału stolarki okiennej
- odtworzenie obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych
- ujednolicenie witryn sklepowych i wystroju elewacji w pasie przyziemia
- wykonanie termoizolacji elewacji podwórkowej wg technologii „lekkiej, mokrej” (zabezpieczenie konstrukcji muru i uszczelnienie) z zastosowaniem styropianowej warstwy docieplającej
- likwidacja z powierzchni elewacji okablowania, starych tablic elektrycznych, reklam, szyldów itp. – z określeniem uporządkowanego systemu umieszczenia reklam i szyldów

8.2. Prace przygotowawcze, rozbiórkowe i demontażowe - wg planszy inwentaryzacji i projektowej

- 8.2.1. Demontaż szyldów, reklam, tablic elektrycznych, skrzynki gazowej i okablowania zewnętrznego.
- 8.2.2. Demontaż obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych.
- 8.2.3. Demontaż deskowania okapowego, pokrycia papowego dachu, okapu i ozdobnych konsoli będących w złym stanie technicznym (zdekompletowane).
- 8.2.4. Demontaż stolarki okiennej przewidzianej do wymiany.
- 8.2.5. Demontaż ślusarki wtórnej okiennej i drzwiowej w lokalach użytkowych - przeznaczonej do wymiany.
- 8.2.6. Demontaż stolarki drzwiowej przewidzianej do renowacji w warunkach warsztatowych.
- 8.2.7. Wykonać sprawdzenie struktury tynków, gzymsów, oraz detali tynkowych, a także przyczepności do podłoża i skuć powierzchnie nie nadające się do naprawy. Fragmenty tynku zewnętrznego, gzymsów i detali sztukatorskich nadających się do renowacji, poddać czyszczeniu metodą „miękkiego strumieniowania” np. metodą ROTEC z użyciem ścierniwa dobranej w trakcie prób skuteczności.
- 8.2.8. Demontaż elementów dekoracyjnych i detali architektonicznych z zabezpieczeniem umożliwiającym ich odtworzenie.
- 8.2.9. Demontaż i wyburzenie ścian podokiennych witrynowych, oraz elementów ścian zewnętrznych przeznaczonych do przebudowania.
- 8.2.10. Wykonanie odkopu ścian zewnętrznych piwnicznych do głębokości min. 1,0 m w celu osuszenia i izolacji murów.

8.3. Roboty budowlane, remontowe i wykończeniowe – wg planszy projektowej.

- 8.3.1. Wymurowanie filarów i ścian podokiennych, oraz przemurowanie wątków ceglanych zniszczonych – z cegły na zaprawie cementowo-wapiennej, tynkowane łącznie z całą elewacją.
- 8.3.2. Wykonanie tynków z zaprawy cementowo-wapiennej i odtworzenie gzymsów, opasek, okapów okiennych z profili kompozytowych – poliuretan na podstawie zachowanych i zdemontowanych fragmentów detali elewacji. Elementy narażone na działanie deszczu chronić obróbkami blacharskimi – zgodnie z dyspozycjami na rysunkach.
- 8.3.3. Do murowania uszkodzonych wątków ceglanych stosować zaprawy drobnoziarniste renowacyjne, atestowane. Pęknięcia struktury muru kleić klejem żywicznym EPIDIAN 5 z utwardzaczem, przez iniekcję w głąb szczelin.
- 8.3.4. W strefie cokołowej, oraz piwnicznej należy po wykonaniu odkuwek, oczyszczeniu powierzchni muru i maksymalnym osuszeniu - wypełnić i wyrównać powierzchnie stosując zaprawy i materiały uszczelniające np. systemu Remmers. Głębokość odkrywek ścian zewnętrznych piwnic należy ocenić w trakcie robót, sprawdzając stan zawilgocenia.
- 8.3.5. Ściany zewnętrzne elewacji podwórkowych o powierzchni ceglanej zabezpieczyć obrzutką z zaprawy cementowej i ocieplić warstwą styropianu grubości 12 cm wg technologii „lekkiej, mokrej” z zastosowaniem tynku nawierzchniowego silikatowego np. Sto Ispo Polska.
- 8.3.6. Odtworzyć pasy okapowe i rynnowe, oraz konstrukcję gzymsów i podwieszonych konsolek poprzez naprawę wątku ceglano-murarskiego, gzymsów, oraz wsporników stalowych. Pokrycie papowe wymienić, lub naprawić w obszarach zniszczonych – dyspozycje projektowe w trakcie realizacji. Obróbki blacharskie okapowe i gzymsowe, rynny i rury spustowe, oraz osłony dylatacji przy ścianie z sąsiadem wykonać z blachy tytanowo-cynkowej.
- 8.3.7. Renowacja stolarki drzwiowej i okiennej
 - renowacja na budowie ościeżnic i kotew mocowanych w murze, oczyszczenie z wierzchnich warstw, zaszpachlowanie ubytków i pomalowanie farbą renowacyjną w kolorze brązowym
 - renowacja w warunkach warsztatowych
 - 1) demontaż skrzydeł, opasek, progów i parapetów
 - 2) oczyszczenie z istniejących warstw farb
 - 3) naprawienie uszkodzeń, uzupełnienie ubytków, wzmocnienie konstrukcji – następnie wymienić okucia i zamki
 - 4) szpachlowaną powierzchnię przeszlifować i malować farbami renowacyjnymi w kolorze brązowym
 - 5) montaż zestawów szybowych i płyt w kolorze skrzydeł drewnianych
 - stolarka okienna nie nadająca się do renowacji zostanie zamówiona do wykonania w technologii drewna klejonego od elewacji frontowej i w technologii PCV w części elewacji podwórkowych z zachowaniem oryginalnego kształtu i podziału
 - parapety zewnętrzne wykonać z blachy tytanowo - cynkowej
- 8.3.8. Witryny wystawowe, drzwi wejściowe do lokali usługowych w technologii z profili aluminiowych.. Przed wykonaniem zamówienia sprawdzić wymiary na budowie i przygotować rysunki wykonawcze w trakcie nadzoru autorskiego konserwatorskiego.

- 8.3.9. Okładzinę cokołów i ścian witrynowych wykonać z płyt granitowych płomieniowanych hydrofobizowanych grubości 30 mm., stosując klej montażowy elastyczny, mrozoodporny i dodatkowe kotwienie płyt do ściany za pomocą kołków i wkrętów ze stali nierdzewnej – wg nadzoru autorskiego.
- 8.3.10. Okładzinę ścian zewnętrznych elewacji podwórkowych w obszarze cokołów wykonać z płytek klinkierowych mrozoodpornych na atestowanych zaprawach klejowych, z użyciem spoin mrozoodpornych.
- 8.3.11. Impregnowanie powierzchni i elementów kamiennych wykonać preparatem hydrofobizującym np. firmy Remmers – dla uzyskania odporności na zabrudzenia i warunki atmosferyczne.
- 8.3.12. Po wykonaniu powyższych robót tynkarsko – sztukatorskich na elewacji frontowej i szczytowej bocznej należy przystąpić do malowania powierzchni płaskich i dekoracyjnych wg planszy kolorystyki.
Tynki na murach, gzymsy, obramowania i detale malować farbami elewacyjnymi (np. Sto Sil Color) - przeznaczonymi do podłoża mineralnych o matowej strukturze połysku, chroniącymi przed zacinającym deszczem i o bardzo dobrej przepuszczalności pary wodnej.

UWAGA: Technologie i materiały przewidziane do zastosowania w zakresie robót konserwatorskich należy uzgodnić z projektantem w trakcie realizacji – z dołączeniem atestów.

9. **WARUNKI OCHRONY PRZECIWPÓŻAROWEJ** dla remontu elewacji budynku kamienicy przy ul. Grunwaldzkiej 2 w Mysłowicach.
 - 9.1. Budynek mieszkalno – usługowy w Mysłowicach przy ul. Grunwaldzkiej 2 znajduje się w obrębie Starego Miasta wpisanego do rejestru zabytków dawnego województwa katowickiego.
Budynek posiada 3 kondygnacje użytkowe, oraz część poddasza użytkowego.
Powierzchnia zabudowy - 431 m²
Wysokość budynku /do kalenicy/ - 14,2 m
Budynek w zabudowie ulicznej, ciągłej.
Budynek zaliczony do kategorii zagrożenia ludzi ZL III (parter), kondygnacje mieszkalne IV, wymagana klasa odporności C.
 - 9.2. Opracowanie obejmuje remont budowlany o następującym zakresie:
 - Remont elewacji frontowej budynku, oraz elewacji podwórkowych z docieplaniem metodą „lekką, mokrą”
 - Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
 - 9.3. Remontowany obiekt wyposażać w :
 - instalację odgromową w formie zwodów poziomych nieizolowanych, niskich, zgodnie z normą PN-E-05003/03
 - przeciwpożarowy wyłącznik prądu – umieszczony przy głównym wejściu
 - hydrant z wężem półsztywnym DN 25 – 30m
 - przestrzeń poddasza i lokale użytkowe wyposażać w gaśnice proszkowe 4kg ABC – 1 jednostka 4 kg / 200 m² powierzchni
 - 9.4. Sprzęt rozmieścić w miejscach łatwo dostępnych i widocznych
 - do sprzętu powinien być dostęp nie mniej niż 1m
 - droga dojazdu do sprzętu nie dłuższa niż 30m.
 - Miejsca ustawienia sprzętu oznakować zgodnie z PN
 - 9.5. Droga pożarowa zapewniona od ul. Grunwaldzkiej, oraz od strony podwórka.

10. **INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA.**

10.1. Zagospodarowanie placu budowy

- oznakowanie placu budowy tablicą informacyjną zgodnie z Prawem Budowlanym
- wykonanie ogrodzenia budowy
- wyznaczyć miejsca dla ruchu pieszego, miejsc postoju, oraz składowania materiałów.
- ze względu na indywidualny charakter robót remontowych we wnętrzu obiektu, obszar pomieszczeń przeznaczonych do wydzielenia musi być oznakowany i zabezpieczony przed dostępem osób niepowołanych.

10.2. W trakcie wykonywania robót na wysokości przy rozbiórkach i demontażach, oraz przy montażu obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych zachować ostrożność, sprawdzić stabilność rusztowań, oraz stosowania sprzętu ochronnego (kaski i szelki bezpieczeństwa).

Użytkowanie rusztowania dopuszczone jest po dokonaniu jego odbioru przez nadzór techniczny i potwierdzony wpisem do dziennika budowy.

10.3. Podstawowe zagadnienia BHP

Każdy pracownik przed dopuszczeniem do pracy powinien być przeszkolony w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy.

Nie wolno dopuścić do pracy pracownika nie posiadającego odpowiednich kwalifikacji, lub potrzebnych umiejętności do jej wykonania.

10.4. Transport i składowanie materiałów na terenie budowy.

Na budowie należy zwrócić dużą uwagę do właściwej organizacji ręcznych prac transportowych.

Przy ręcznym przemieszczaniu przedmiotów tam gdzie jest to możliwe należy zapewnić sprzęt pomocniczy zapewniający bezpieczne wykonanie pracy.

Między stosami lub pojedynczymi elementami należy pozostawić przejścia o szerokości co najmniej 1 m. Materiały chemiczne szkodliwe dla zdrowia należy przechowywać w szczelnych opakowaniach, na których powinny być informacje o ich nazwie i szkodliwości dla zdrowia.

UWAGA : Wszystkie wymiary ujęte w projekcie należy sprawdzić na budowie – po stwierdzeniu różnic należy powiadomić Inwestora i Zespół projektowy. Wszystkie zmiany w projekcie, które wynikają w trakcie prowadzenia robót winy być wprowadzone w porozumieniu i za zgodą Projektanta, oraz Inwestora w formie protokołów, lub wpisu do dziennika budowy.

11. **HARMONOGRAM ROBÓT REMONTOWYCH** - zgodnie z p. 8 opisu technicznego

I etap - Zakres robót obejmujący elewację frontową i boczną szczytową

- 1.) wymiana stolarki okiennej
- 2.) odtworzenie gzymsów, opasek, okapów i tynków
- 3.) wymiana pokrycia dachowego, pasów okapowych, układu rynien i rur spustowych
- 4.) wykonanie odkrywek ścian zewnętrznych piwnicznych w celu osuszenia i izolacji murów
- 5.) instalacja elektryczna oświetlenia elewacji
- 6.) odtworzenie i wymiana okien, witryn i stolarki drzwiowej w parterze, wraz z robotami towarzyszącymi
- 7.) wykonanie tynków i okładzin elewacyjnych

II etap - Zakres robót obejmujący elewacje podwórkowe

- 1.) wymiana stolarki okiennej
- 2.) wykonanie odkrywek ścian zewnętrznych piwnicznych w celu osuszenia i izolacji murów
- 3.) termoizolacja elewacji podwórkowych
- 4.) roboty wykończeniowe