



PRACOWNIA ARCHITEKTÓW
ADAM DONARSKI
ul. Kwiatowa 3, 84-200 Wejherowo
tel. 692-919-750
NIP 588-216-14-39, REGON 220887033
www.moonlight-architekci.pl

Nazwa: Projekt budowlany remontu elewacji
oraz izolacji fundamentów budynku
mieszkalnego wielorodzinnego,
remontu budynku mieszkalno-gospodarczego
wraz z projektem zagospodarowania podwórza
i remontu wjazdu na teren nieruchomości

Kategoria Budynku – XIII

Adres: ul. 3 Maja 24-24 a,
dz. nr 263, obręb 16,
Wejherowo, gm. Wejherowo

Obiekt: Budynek mieszkalny wielorodzinny,
BUDYNEK MIESZKALNO GOSPODARZY

Branża: Architektura,
konserwacja zabytków

Inwestor: Wspólnota Mieszkaniowa „3 Maja 24, 24A”
ul. 3 Maja 24 - 24 a,
84-200 Wejherowo

Faza: Projekt architektoniczno-budowlany
mgr inż. arch. Kinga Klinkosz - Donarska

Architektura: nr upr. bud. PO/KK/123/06
Projektowała: mgr inż. arch. Kinga Klinkosz-Donarska
upr. bud. nr: PO/KK/123/06
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń

Konserwator zabytków: mgr Monika Jaszcak
nr dyplomu 1400122802/2008/UMK
Monika Jaszcak
Konserwator Zabytków
ul. Witła Stwosza 10/3
80-312 Gdańsk
tel. 505 819 670

Data: Grudzień 2017 r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Strona tytułowa	str. 1
2. Zawartość opracowania	str. 2
3. Oświadczenie projektantów	str. 3
4. Uprawnienia projektowe	str. 4-5
5. Decyzja Miejskiego Konserwatora Zabytków nr 177/2017 z dnia 28.12.2017r. wraz z załączonymi zaakceptowanymi planszami	str. 6-17

ARCHITEKTURA

5. projekt budowlany remontu część opisowa wraz z programem prac konserwatorskich część rysunkowa	str. 18-37 str. 38-47
---	--------------------------

IZOLACJE PRZECIWWILGOCIOWE

6. KARTA KATALOGOWA FIRMY -IZOHAN część opisowa, rysunki	str. 48-69
---	------------

mgr inż. arch. Kinga Klinkosz-Donarska
upr. bud. nr: PO/KK/123/06

Wejherowo, 29.12.2017r.

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że projekt budowlany remontu elewacji oraz izolacji fundamentów budynku mieszkalnego wielorodzinnego, remontu budynku mieszkalno-gospodarczego wraz z projektem zagospodarowania podwórza i remontu wjazdu na teren nieruchomości na działce nr 263 w Wejherowie, przy ulicy 3 Maja 24-24a, obręb 16 został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 art.20 ust.4

mgr inż. arch. Kinga Klinkosz - Donarska

nr upr. bud. PO/KK/123/06
w specjalności architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń

.....
ARCHITEKTURA



IZBA ARCHITEKTÓW
REPUBLICY POLSKIEJ

POMORSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW *Kinga Klinkosz-Donarska*
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Gdańsk, 3 czerwca 2006r.

Nr ewid. uprawnień PO/KK/123/06

DECYZJA

Za zgodność z oryginałem

Kinga Klinkosz-Donarska

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 i 3, art. 13 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016; zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 881, Nr 93, poz. 888 i Nr 96, poz. 959; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 163, poz. 1362, Nr 163 poz. 1364, Nr 169 poz. 1419); art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42; zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 221, Nr 153, poz. 1271 i Nr 240, poz. 2052; z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 i Nr 190, poz. 1864; z 2004 r. Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 150, poz. 1247); oraz art. 104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509; z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 169, poz. 1387; z 2003 r. Nr 130, poz. 1188 i Nr 170 poz. 1660; z 2004 r. Nr 162, poz. 1692; z 2005 r. Nr 78, poz. 682, Nr 181, poz. 1524),

stwierdza się, że

Pani mgr inż. architekt **Kinga Katarzyna Klinkosz**

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową
i nadaje się
UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji niniejszej przysługuje Pani odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów.

Odwolanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

Członkowie Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów:

Przewodniczący Komisji	Wiceprzewodnicząca Komisji	Wiceprzewodniczący Komisji	Sekretarz Komisji	Członek Komisji	Członek Komisji
Konrad Pławiński	Elżbieta Zdunkowska - Mróz	Romuald Ciełuch	Joanna Wciorka - Kiermicka	Barbara Wilemborek	Antoni Wolański

Otrzymują:

1. Strona (wnioskodawca): mgr inż. arch. Kinga Katarzyna Klinkosz, 81-437 Gdynia, Wojskowska 23/1
2. Gdy decyzja stanie się ostateczna:
 - 1) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienie budowlane,
 - 2) Rada Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów.
3. a.a.



IZBA ARCHITEKTÓW

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Kinga Katarzyna Klinkosz - Donarska

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **PO/KK/123/06**, jest wpisana na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **PO-0869**.

Członek czynny od: 21-07-2006 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 18-09-2017 r. Gdańsk.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **28-02-2018 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Ryszard Comber, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

PO-0869-7BYA-D82C-154B-A4A5



MKZ.4125.290.2016

Wejherowo, dn. 29.12.2017 r.

DECYZJA nr 177/2017

Na podstawie art. 89 pkt 2, art. 91 ust. 4 pkt 4, art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b, art. 7 pkt 1, art. 36 ust. 1 pkt 1 i 11, art. 36 ust. 3 *Ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t. jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 2187 z późn. zm.), § 1 ust. 1 pkt 1 lit. a, c, e i pkt 7, § 3, 4 oraz § 13 i 14 *Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków* (Dz. U. z 2017 r., poz. 1265), art. 104 § 1 i 2, art. 107 § 1 i 2 *Ustawy z dn. 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego* (t. jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1257) oraz § 1 pkt 7 i 11 *Porozumienia z dn. 15 lipca 2011 r. zawartego pomiędzy Wojewodą Pomorskim a Gminą Miasta Wejherowa w sprawie prowadzenia spraw z zakresu właściwości Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku przez Gminę Miasta Wejherowa* (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2011 r., Nr 104 poz. 2114), w związku z art. 39 ust. 1 *Ustawy z dn. 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane* (Dz. U. z 2016 r., poz. 290 z późn. zm.),

Miejski Konserwator Zabytków w Wejherowie

po rozpatrzeniu wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej „3 Maja 24, 24a” z siedzibą w Wejherowie przy ul. 3 Maja 24/24a z dn. 01.12.2017 r. (wpłynął do Miejskiego Konserwatora Zabytków w Wejherowie dn. 19.12.2017 r.), uzupełnionego dn. 29.12.2017 r., w sprawie wydania pozwolenia na prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich oraz robót budowlanych związanych z remontem elewacji budynku położonego przy ul. 3 Maja 24-24a oraz zagospodarowaniem terenu działki nr 263 obr. 16 w Wejherowie, na terenie układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Wejherowa wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 957, dawny numer rejestru 818, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dn. 26.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 04.10.2011 r., oraz wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków Wejherowa,

P O Z W A L A

na prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich oraz robót budowlanych związanych z remontem elewacji budynku położonego przy ul. 3 Maja 24-24a oraz zagospodarowaniem terenu działki nr 263 obr. 16 w Wejherowie,

z ustaleniem następujących warunków pozwolenia mających na celu zapobiegnięcie uszkodzeniu lub zniszczeniu zabytku (w oparciu o art. 36 ust. 3 *Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*), polegających na obowiązku:

- 1. zastosowania się do warunków szczegółowych określonych w dokumentacji projektowej:**
 - *Program prac konserwatorskich dla remontu elewacji budynku mieszkalnego i zabudowań gospodarczych przy ul. 3 Maja 24 i 3 Maja 24a*, oprac. mgr Monika Jaszczak,
 - rysunki projektowe (5 plansz), proj. arch. Kinga Klinkosz-Donarska.
- 2. Przed podjęciem prac inwestor ma obowiązek wskazania osoby, która będzie pełniła nadzór konserwatorski nad pracami, oraz przedłożyć jej oświadczenie o podjęciu tego nadzoru.**

Biorąc pod uwagę powyższe oraz w oparciu o art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b, art. 7 pkt 1, art. 36 ust. 1 pkt 1 i 11 *Ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t. jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 2187) orzekam jak w sentencji.

Starostwo Powiatowe w Wejherowie
Wydział Architektury i Budownictwa
84-200 Wejherowo, ul. 3 Maja 4
tel. (058) 572-94-47, fax (058) 572-95-02
Reg. 191686414, NIP 588-183-10-65

POUCZENIE

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia (art. 129 § 1 i § 2 *Kodeksu postępowania administracyjnego*).

W trakcie czternastodniowego terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Miejskiego Konserwatora Zabytków w Wejherowie organu administracji publicznej, który wydał decyzję, składając oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a § 1 i 2 *Kodeksu postępowania administracyjnego*).

Wnioskodawca zobowiązany jest zawiadomić tutejszy organ o terminie rozpoczęcia oraz zakończenia prac na 3 dni przed tym terminem.

Wykonawca-kierownik robót obowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Miejskiego Konserwatora Zabytków w Wejherowie o wszystkich okolicznościach ujawnionych w toku prowadzenia prac, które mogą mieć wpływ na stan zachowania zabytku i zakres prac.

Pozwolenie niniejsze nie zwalnia od obowiązku uzyskania pozwolenia wymaganego przez przepisy prawa budowlanego lub inne przepisy szczegółowe.

Postępowanie w sprawie wydanego pozwolenia może zostać wznowione, a następnie pozwolenie może być cofnięte lub zmienione na podstawie art. 47 ust. 1 *Ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t. jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 2187), w razie ujawnienia okoliczności, które mają znaczenie dla zabytku i mogą mieć wpływ na zakres prowadzonych prac.

Na podstawie art. 162 § 1 *Kodeksu postępowania administracyjnego* Miejski Konserwator Zabytków w Wejherowie stwierdza wygaśnięcie decyzji w przypadku, gdy została ona wydana z zastrzeżeniem dopełnienia przez stronę określonego w tej decyzji warunku, a strona nie dopełniła tego warunku.

z up. Prezydenta Miasta Wejherowa
Miejski Konserwator Zabytków

dr inż. arch. Anita Jaśkiewicz - Sojak

Otrzymują:

1. Wspólnota Mieszkaniowa „3 Maja 24, 24a”, 84-200 Wejherowo, ul. 3 Maja 24/24a
2. MKZ w Wejherowie – a/a, AJS

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe, Wydz. Architektury i Budownictwa, 84-200 Wejherowo, ul. 3-go Maja 4
2. WTBS Sp. z o.o., 84-400 Wejherowo, ul. Parkowa 2A/20

Nie podlega opłacie skarbowej na podst. art. 2 ust. 1 pkt 2

Ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 783 z późn. zm.)

ZESTAWIENIE RYSUNKÓW:

A1. Mapa sytuacyjna	PROJEKT ZAE. TERENU	skala 1:500
A2. Elewacja wschodnia frontowa – stan istniejący	(budynek nr 1)	skala 1:100
A3. Elewacja północna boczna – stan istniejący	(budynek nr 1)	skala 1:100
A4. Elewacja podwórzowa zachodnia – stan istniejący	(budynek nr 1)	skala 1:100
A5. Elewacja wschodnia, zachodnia i północna stan istniejący (budynek nr 2)		skala 1:100
A6. Fotografia stanu istniejącego		
A7. Elewacja wschodnia – frontowa – stan projektowany	(budynek nr 1)	skala 1:100
A8. Elewacja północna – boczna – stan projektowany	(budynek nr 1)	skala 1:100
A9. Elewacja podwórzowa – zachodnia – stan projektowany	(budynek nr 1)	skala 1:100
A10. Elewacja wschodnia, zachodnia i północna – stan projektowany (budynek nr 2)		skala 1:100

OPIS TECHNICZNY

Do projektu architektoniczno-budowlanego remontu elewacji oraz izolacji fundamentów budynku mieszkalnego wielorodzinnego ozn. nr 1, remontu budynku mieszkalno - gospodarczego ozn. nr 2 wraz z projektem zagospodarowania podwórza i remontu wjazdu na teren nieruchomości przy ulicy 3 Maja 24, 24a w Wejherowie na działce nr 263, obręb 16.

I. PODSTAWA OPRACOWANIA

- zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej „3 Maja 24, 24a”,
- uzgodnienia programowo-funkcjonalne z Inwestorem,
- dokumentacja architektoniczna docieplenia i kolorystyki elewacji dot. budynków przy ulicy 3 Maja 24, 24a, autorstwa Pracowni Architektów Moonlight z października 2009r.,
- Program Prac Konserwatorskich dot. niniejszego opracowania autorstwa dyplomowanego konserwatora zabytków Pani mgr Moniki Jaszcak,
- decyzja Miejskiego Konserwatora Zabytków nr 177/2017 z dnia 28.12.2017r.,
- obowiązujące przepisy i normy.

II. PRZEDMIOT I LOKALIZACJA INWESTYCJI

Przedmiotem opracowania jest projekt architektoniczno-budowlany remontu elewacji oraz izolacji fundamentów budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 1 zlokalizowanego we wschodniej części działki, remontu budynku mieszkalno - gospodarczego nr 2 zlokalizowanego w zachodniej części działki wraz z projektem zagospodarowania podwórza i remontu wjazdu na teren nieruchomości przy ulicy 3 Maja 24, 24a w Wejherowie na działce nr 263, obręb 16. Niniejsze opracowanie wprowadza zmiany w zakresie zagospodarowania działki nr 263 w postaci propozycji wprowadzenia nasadzeń w tym krzewów o charakterze roślinności towarzyszącej architekturze zabytkowej, zastosowania utwardzeń takich jak tłuczeń łamany, bruk, oraz towarzysząco teren nieutwardzony – trawnik wg mapy sytuacyjnej (patrz rys. nr A1). Ponadto nie przewiduje się żadnych robót kubaturowych powiększających powierzchnię zabudowy, a jedynie prace remontowe opisane w Programie Prac Konserwatorskich. Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 1 oraz budynek mieszkalno-gospodarczy nr 2 objęty opracowaniem znajduje się przy ulicy 3 Maja 24, 24a na działce nr 263. Od strony wschodniej nieruchomość objęta opracowaniem sąsiaduje

z działką o numerze ewidencyjnym nr 269/4, od strony południowej graniczy z działką nr 262, od strony zachodniej z działką nr 257, od strony północnej graniczy z działką nr 263.

III. STAN ISTNIEJĄCY BUDYNKÓW NR 1, NR 2

Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 1

Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 1 prawdopodobnie z początku XX wieku, czterokondygnacyjny w całości podpiwniczony, kryty dachem dwuspadowym z papy na planie prostokąta, zwrócony równolegle kalenicą do ulicy 3 Maja, ścianą południową przylegający do budynku sąsiedniego na działce nr 262, wejście frontowe od strony wschodniej. Wejścia do części piwnicznej również od strony wschodniej poprzez wejście główne do budynku oraz od strony podwórza – strona zachodnia.

Budynek nie posiada balkonów, charakteryzuje się prostą nieurozmaiconą formą. W części elewacji zachodniej tylne wejście do budynku/piwnicy jako drewniany wiatrołap. W przeszłości budynek zawierał jeszcze jeden wiatrołap, ślady po rozbiórce widoczne na zdjęciu nr rys. A6.

Elewacje są zachowane w złym stanie technicznym, zaniedbane, ze zniszczonym tynkiem, zawilgocone od strony północnej i północno – zachodniej, wymagające remontu i oczyszczenia. Wspomnieć również należy o cokole, który zawiera elementy kamienia polnego wraz z cegłą. Powyższy cokół okalający bryłę budynku posiada liczne ubytki w spoinach wymagające naprawy i zabezpieczenia przed warunkami atmosferycznymi. Fasada od strony wschodniej posiada fragment ściany ozn. nr 2 wg kolorystyki (rys. A7) zawierający docieplenie styropianem grubości 12cm. Rynny i rury spustowe w złym stanie technicznym – do wymiany.

Budynek mieszkalno - gospodarczy nr 2

Budynek mieszkalno - gospodarczy nr 2, dwukondygnacyjny, kryty dachem dwuspadowym, kalenicą równolegle zorientowany do działki o numerze ewidencyjnym nr 257. Budynek pierwotnie w całości pełnił rolę obiektu gospodarczego. W latach '80 ubiegłego wieku, północna część budynku została zagospodarowana jako część mieszkalna, docieplona styropianem gr. 5cm na początku pierwszej dekady XXI, kryta tynkiem cienkowarstwowym w kolorze żywej żółci. Całość obiektu to typowa zabudowa gospodarcza o konstrukcji tradycyjnej, ceglanej, na planie prostokąta wraz ze schodami drewnianymi w części wschodniej budynku, które doprowadzają użytkowników obiektu na drugą kondygnację – poddasze nieużytkowe gospodarcze. Wejścia do budynku tj. do boksów gospodarczych od strony wschodniej i zachodniej. Elewacje w złym stanie technicznym, liczne ubytki w spoinach, spękania ścian w części gospodarczej, zaniedbane elementy metalowe, schody drewniane wymagające naprawy i renowacji. Poszycie dachu z papy do wymiany wraz z rynnami i rurami spustowymi. Stolarka drzwiowa wymaga doprowadzenia do estetyki i prawidłowej formy zgodnej z oczekiwaniami charakteru historycznej zabudowy gospodarczej.

Teren nieruchomości oraz istniejący wjazd

Obecnie teren działki nr 263 jest nieutwardzony, brak utwardzonych dojazdów, ciągów pieszych. Na terenie nieruchomości znajduje się piasek średnio zagęszczony o wysokim stopniu przepuszczalności wód opadowych. Pozostałą część działki zajmuje zaniedbana zieleń niska – trawnik. Istniejący wjazd jako nawierzchnia utwardzona z bruku w części północno-wschodniej działki, częściowo pokryty betonem, wtórny. Brak przepuszczalnych wód spoin między kamieniami.

IV. ZAŁOŻENIA PROGRAMOWO- PRZESTRZENNE

Zakres prac dot. remontu omawianego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 1 oraz budynku mieszkalno - gospodarczego nr 2 został przedstawiony w Programie Prac Konserwatorskich - projekt należy rozpatrywać z tym opracowaniem. Podczas prac remontowych nakłada się obowiązek zastosowania się do warunków szczegółowych określonych w dokumentacji (załącznik w formie opisu w niniejszej dokumentacji) konserwatorskiej – oprac. mgr Monika Jaszcak.

Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 1

Projekt remontu elewacji budynku przewiduje naniesienie nowej kolorystyki oraz montaż docieplenia ściany bocznej – północnej, podwórzowej ~~frontowej~~ płytą termoizolacyjną gr. max 5,0cm, lub tynkiem termoizolacyjnym 3,0-5,0cm- 2,0cm ściany wschodniej. BaumiT Thermo Putz posiadający współczynnik przewodności cieplnej $\lambda=0,10\text{Wm/K}$. Zabrania się docieplania ściany elewacji frontowej pokrytej istniejącym styropianem gr. 12cm, jedynie przewiduje się naniesienie nowej kolorystyki na płycie styropianowej wg rysunków architektonicznych. Ponadto przewiduje się renowację ceglanych i kamiennych murów cokołu, wymianę opierzenia, rynien, rur spustowych, remont izolacji ścian fundamentowych (opracowanie w dalszej części niniejszej dokumentacji architektonicznej pkt. VIII).

Budynek mieszkalno-gospodarczy nr 2

Projekt remontu elewacji budynku w części docieplonej styropianem gr. 5,0cm przewiduje naniesienie nowej kolorystyki nawiązującej do koloru istniejącej cegły budynku. Zabrania się wtórnego docieplania ścian części mieszkalnej. Przewiduje się również oczyszczenie murów, wzmocnienie cegły, uzupełnienie spoin oraz zabezpieczenie przed korozją biologiczną. Ponadto prace remontowe obejmują swoim zasięgiem renowację drzwi drewnianych, elementów metalowych. Do prawidłowego stanu należy doprowadzić wadliwe elementy połączenia dachu w tym wymiana opierzenia, pokrycia dachu, wymiana rynien i rur spustowych. Należy również przeprowadzić wg programu prac konserwatorskiego odpowiedni remont dotyczący zewnętrznych schodów drewnianych.

Teren nieruchomości (działka nr 263)

Teren nieruchomości objęty opracowaniem należy doprowadzić do wymiaru ogólnego porządku, zachowania odpowiednich dojazdów do budynku gospodarczego i mieszkalnego wielorodzinnego, zaaranżowania przestrzeni jako formy użytkowej a zarazem rekreacyjnej - wypoczynkowej dla mieszkańców „Wspólnoty Mieszkaniowej 3 Maja 24, 24a”.

Wobec powyższego wg rys. A1 planuje się wprowadzenie: nawierzchni zielonej jako trawnik, nasadzeń w formie krzewów liściastych i traw ozdobnych.

Dzi. Bud. nr 1:

Elewacja budynku od strony elewacji wschodniej graniczą z nr. nr 263/4 oraz przylega bezpośrednio do nieprzeznaczonych linii zabudowy ustalonych w MPZP. Pozostała część ścian budynku w elewacji wschodniej na wytyczną kondygnacji jest ociekająca 2,0cm. Co daje możliwość docieplenia tynkiem cieplym gr. 2,0cm tym samym zliczując powierzchnię elewacji z cokołem. W 20

Pozostałą część działki przewiduje się zagospodarować poprzez utwardzone nawierzchnie z tłucznia, kruszywa łamanego w odcieniach szarości oraz bruku w północnej części działki nawiązując charakterem układania kamieni do istniejącego wjazdu na terenie posesji.



1. Widok na wjazd w kierunku wschodnim. 2. Widok na wjazd w kierunku zachodnim.

Powyższe zdjęcia nr 1 i 2 ukazują zniszczony wjazd na teren nieruchomości poprzez zastosowanie utwardzenia i wypoziomowania nierówności wjazdu w postaci wylewki betonowej. Na etapie remontu – beton do usunięcia.

Wtórny bruk, wszelkie zabetonowania historycznego układu kamieni w istniejącym ciągu komunikacyjnym należy usunąć wg zaleceń dyplomowanego konserwatora zabytków Pani mgr Moniki Jaszcak. Wjazd należy przywrócić do pierwotnej formy. Oczyszczeniu podlegają wszystkie spoiny i łączenia. Braki w utwardzeniu należy uzupełnić budulcem wg pierwotnego wzoru.

V. PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH DLA 2 BUDYNKÓW

1. Tynki zewnętrzne i Termomodernizacja

Ze względu na historyczny charakter budowli a w szczególności cokołu kamiennie-ceglanego dopuszcza się zastosowanie jedynie bardzo cienkiego docieplenia partii tynkowanych budynku nr 1 do grubości 5 cm, z pozostawieniem odsłoniętych partii ceglanych i kamiennych. Pierwotne założenie budynku powinno pozostać czytelne, a jego funkcja nie może stać w sprzeczności z obecną formą budynku. Dopuszcza się ponadto zastosowanie termomodernizacji z wykorzystaniem elementów standardu budynku pasywnego polegającej na zastosowaniu systemów grzewczych, po uprzednim udrożnieniu wentylacji i klimatyzacji, w porozumieniu z odpowiednim organem konserwatorskim, docieplenie ścian od strony wewnętrznej (systemy oddychające przepuszczalne dla pary wodnej) oraz zaleca docieplenie stropów w piwnicach i w najwyższej kondygnacji lub połaci dachowych.

Przed naniesieniem nowej warstwy docieplenia należy dokonać przeglądu stanu tynków elewacyjnych i na tej podstawie przygotować podłoże pod docieplenie. Należy po rozstawieniu rusztowań opukać tynki w celu zlokalizowania pustek i odspojień. Fragmenty odspojone skuć, ubytki uzupełnić tynkiem wapienno-piaskowym. Spękania i pustki w murze wypełnić masą iniekcyjną, spękania konstrukcyjne zakotwić. Powierzchnię tynku zmyć i zdezynfekować (Tytan środek grzybobójczy firmy Selenia). Następnie powierzchnię tynku zaimpregnować preparatem Tiefgrund TB (Caparol).

Tynk na elewacji tylnej budynku nr 1 – skucie tynku na całej powierzchni elewacji. Następnie ocenić stan muru ceglanego i poddać go renowacji polegającej na oczyszczeniu powierzchni szczotkami, wykonaniu koniecznych przemurowań i szycia murów (patrz technologia opisana powyżej – wątki ceglane).

Następnie należy nanieść impregnat Tiefgrund TB. Powierzchnię muru zatynkować tynkiem mineralnym na spoiwie wapienno-piaskowym (wyrównanie pod docieplenie płytą termiczną do gr. 5 cm) ~~lub nanieść tynki ciepłochronne wapienno-trasowe (np. TMD Quick-Mix) do gr. 5 cm.~~ *2,0cm BAWIT THERMO PUTZ WYŁĄCZNIE NA ELEWACJI WSŁUCHODNIEJ.* Malowanie elewacji – farbą krzemianową lub wapienną w kolorze Curcuma 55 (Caparol). Należy przemaalować również fragment elewacji frontowej z już wykonanym dociepleniem.

2. Dezynfekcja i dezynsekcja budynku wraz zabezpieczeniem przed korozją biologiczną.

Ze względu na występujące na obiekcie porażenie glonami i porostami na elewacji należy wykonać dezynfekcję murów metodami chemicznymi (lokalnie).

a) Zwalczanie pleśni i grzybów: zastosowanie substancji biologicznie czynnych Tytan Profesional Środek grzybobójczy (Selenia) lub podobnych metodą pędzlowania lub natrysków, zgodnie z zaleceniami karty technicznej.

b) zwalczanie glonów: partie budynku zaatakowane przez porost glonów i porostów (dolne partie elewacji) należy poddać dezynfekcji środkiem biologicznie czynnym o przedłużonym działaniu Impragnierung BFA. Silnie przylegające owocniki należy usunąć. Preparat należy nakładać wielokrotnie, aż do obumarcia. Następnie należy usunąć pozostałości. Należy postępować zgodnie z zaleceniami zawartymi w karcie technicznej.

3. Renowacja murów - wątki ceglane i kamienne (dotyczy partii cokołowej budynku nr 1 oraz budynku nr 2 na tyłach posesji).

Oczyszczanie i renowację muru może prowadzić wyłącznie wykwalifikowana firma w czyszczeniu tego typu elewacji, wykazująca się odpowiednim doświadczeniem w pracy przy zabytkach nieruchomych, pod nadzorem dyplomowanego konserwatora zabytków. Wykonywane zabiegi:

3.1. Usuwanie wtórnych kitów i zapraw: Wtórne naprawy murów zewnętrznych wykonane zaprawami cementowymi należy usunąć metodami mechanicznymi (skuwanie, skrobanie, szczotkowanie). Po usunięciu zapraw należy ocenić stan zachowania muru ceglanego i na tej podstawie wykonywać kolejne zabiegi naprawcze. Uszkodzone fragmenty spoin należy usunąć na głębokość 2 cm.

3.2. Oczyszczanie cegły: Cegły należy oczyścić przy użyciu metod fizykomechanicznych i/lub chemicznych na podstawie prób na obiekcie wykonanych w miejscu najmniej wyeksponowanym. Próbę należy wykonać pod okiem doświadczonego konserwatora zabytków i na tej podstawie dokonać wyboru ostatecznej metody oczyszczania. Metoda podlega zatwierdzeniu przez nadzór konserwatorski.

- a) Oczyszczanie metodą strumieniową odpowiednim ścierniwem i ciśnieniem dobranym do stopnia zabrudzenia powierzchni na podstawie prób. Oczyszczanie należy przeprowadzać bez uszkodzenia czyszczonej powierzchni (spiek cegły oraz jej naturalna patyna powinny pozostać nienaruszone). Należy uważać, aby cegły nie przeczyćścić. Proponowany sposób oczyszczania: oczyszczanie garnetem za pomocą urządzenia IBIX (Eko-tech). Przed przystąpieniem do prac należy wykonać próbę na obiekcie i przedstawić do zatwierdzenia przez nadzór konserwatorski.
- b) Dopuszcza się oczyszczanie za pomocą przegrzanej pary wodnej o temperaturze powyżej 120°C podawanej z agregatu o ciśnieniu ok. 3 - 5 barów (działanie fizykomechaniczne). Ciśnienie należy dostosować do wytrzymałości i stanu zniszczeń cegły – po wykonaniu prób, tak, aby nie spowodować zniszczeń w strukturze cegły.
- c) Mycie wodą z zastosowaniem środków czyszczących np. Remmers Fassarenreinigerpaste.
- d) Metody chemiczne: w partiach silnych zabrudzeń pochodzenia atmosferycznego można zastosować kwas fluorowodorowy (HF w stężeniu 4 %), który należy pozostawiać na obiekcie na czas 10 min., a następnie obficie spłukać wodą. Należy restrykcyjnie przestrzegać czasu działania preparatu. Uwaga! Należy zastosować środki ochrony określone w karcie technicznej produktu.
- e) Oczyszczanie z zabrudzeń farbą (budynek nr 2) na podstawie prób: rozpuszczalnikami organicznymi lub pastą AGE firmy Remmers.

3.3. Oczyszczanie muru kamiennego w partii cokołowej: ciosy granitowe należy oczyścić metodą piaskowania odpowiednio dobranym ścierniwem i pod odpowiednio dobranym ciśnieniem (do zatwierdzenia przez nadzór konserwatorski).

3.4. Wzmocnienie cegły

Oslabione cegły należy poddać zabiegom wzmacniania z użyciem preparatu KSE 100 i KSE 300 (Remmers). Preparaty te należy wprowadzić w miejsca, w których struktura materiałów jest osłabiona, ma tendencję do osypywania się i łuszczenia. Zabieg należy przeprowadzać w okresie od kwietnia do września, temperatura powietrza nie powinna w tym czasie spadać poniżej 10°C. Optymalnymi warunkami dla prawidłowego przebiegu reakcji jest wilgotność względna powietrza w granicach 80 – 90%. W celu utrzymania takich parametrów preparaty należy wprowadzać w materiał osuszony, a następnie przetrzymywać je w atmosferze ochronnej – osłonięcie przed bezpośrednim działaniem wody opadowej na czas kilku dni. Należy przestrzegać czasu sezonowania substancji przed przystąpieniem do dalszych prac.

3.5. Przemurowania i prace murarskie

Prace murarskie należy wykonywać tradycyjnymi metodami murarskimi na zaprawach wapienno-trasowych z linii produktów przeznaczonych do obiektów zabytkowych. Należy szczególną uwagę zwrócić na okolice otworów okiennych i drzwiowych, kształty węgarów, gzymsów i łuków okiennych i drzwiowych. W miejscach, gdzie

zidentyfikowane zostaną znaczne osłabienia w strukturze muru zaleca się wykonanie przemurowań i tzw. szycia murów (kotwy należy ukryć w spoinie). W partiach, gdzie cegły będą częściowo obłuzowane lub znacznie zdeintegrowane, należy dokonać ich miejscowych przemurowań. Do przemurowań należy zastosować materiały o zbliżonych parametrach fizykomechanicznych (wytrzymałość na ściskanie, nasiąkliwość, porowatość i wizualnych (kolor, struktura) do oryginalnych kształtek zastanych w obiekcie. Kształtki należy zlecić firmie specjalizującej się w wykonywaniu tego typu elementów do obiektów zabytkowych. Do murowania należy używać zapraw wapienno-trasowych z linii konserwatorskich, dopuszcza się zastosowanie zapraw fabrycznych np. Tubag Werksteinmörtel (Quick Mix).

3.6. Szycie murów

Zaleca się zastosowanie metody klamrowania polegającego na wmurowaniu w strukturę muru prętów lub płaskowników ze stali nierdzewnej, także komponenty;

3.7. Zapuszczenie szczelin w pęknięciach, rozwarstwieniach

Pustki w wewnętrznych warstwach muru - zaleca się ich wypełnienie specjalnymi masami iniekcyjnymi znajdującymi się w ofertach dostępnych na rynku producentów materiałów budowlano-konserwatorskich. Proponowane do zastosowania preparaty (należy wybrać kierując się wielkością szczeliny i pożądaną wytrzymałością):

- Ledan TB1
- Mape-Antique I lub Mape-Antique F21 firmy MAPEI
- TZV-p Trasowo-wapienna zaprawa do wypełnień Werfullmörtel Tubag
- Injektionsleim firmy Remmers
- Bohrlochsuspension firmy Remmers;

3.8. Podklejanie drobnych szczelin strukturalnych

Niewielkie, włosowate szczeliny występujące w ceglach należy zapuścić przy użyciu dyspersji żywicy epoksydowej Beckopox EP 385w/56WA z utwardzaczem Beckopox EH 628w/80WA (mieszane w stosunku wagowym 4,5 : 1, dopuszczalny jest maksymalnie 10% dodatek wody), poprzez jej wprowadzenie z zastosowaniem strzykawki z odpowiednio dobraną igłą – w zależności od wielkości szczeliny.

3.9. Uzupełnianie ubytków w ceglach

Ubytki w ceglach należy uzupełnić jedną z gotowych, dostępnych na rynku zapraw przeznaczonych do uzupełniania ubytków w ceglach - zaprawy barwione w masie, w kolorze zbliżonym do uzupełnianej cegły, np. Restauropo firmy Keim lub Restauriermörtel firmy Remmers. Dopuszcza się także przygotowania własnej mieszanki do uzupełniania, w oparciu o spoiwo trasowe, po zatwierdzeniu przez nadzór konserwatorski. Po zabiegu uzupełniania ubytków należy przystąpić do scalania kolorystycznego opracowanych fragmentów. Farby do scalania kolorystycznego należy dopasować w zależności od zastosowanej zaprawy. Możliwe do zastosowania są gotowe farby laserunkowe albo pigmenty ze spoiwami tych farb.

3.10. Spoiny muru

W pierwszej kolejności należy oczyścić spoiny z zabrudzeń. Należy usunąć zniszczone fragmenty spoin na gł. co najmniej 2 cm – zakres wymiany spoin należy uzgodnić z nadzorem konserwatorskim. Fragmenty te następnie należy wypoinować

zaprawą mineralną opartą o spoiwo wapienno-trasowe o ziarnistości i kolorze zbliżonym do oryginalnej spoiny. Dobór spoiny należy konsultować z nadzorem konserwatorskim. Proponuje się zastosowanie zaprawy do spoinowania odpornej na siarczan Oxal SMTK (MC-Bauchemie) klasy M5 lub Quick Mix FM T wapienno-trasowa. Spoinę należy opracować analogicznie do oryginalnej fugi. Spoiny nie malujemy.

3.11. Hydrofobizacja murów (opcjonalnie)

Powierzchnię lica muru ceglanego ścian zewnętrznych należy pokryć preparatem do hydrofobizacji Oxal HSL lub innym o takich samych właściwościach. Preparat należy stosować zgodnie z zaleceniami zawartymi w karcie technicznej.

3.12. Cegła z przeznaczeniem do uzupełnień (przemurowania)

Do uzupełnień murów należy zastosować cegłę i kształtki w wymiarach cegły oryginalnej, zbliżoną optycznie (kolor, tekstura). Wtórna cegła nie powinna wyróżniać się na tle całego muru, jednocześnie dla wprawnego oka powinno być czytelne, że nie jest to cegła oryginalna. Jednocześnie dobierając cegły należy pamiętać, aby jej cechy fizyko mechaniczne były zbliżone do oryginalnie zastosowanej zbliżony kolor, wielkość, wytrzymałość mechaniczna, nasiąkliwość wodą, rodzaj spieku. Wyboru cegły należy dokonać w porozumieniu z nadzorem konserwatorskim.

4. Stolarka drzwiowa – budynek mieszkalno-gospodarczy

Historyczne drzwi deskowe należy poddać renowacji obejmującej oczyszczenie powierzchni, dezynfekcję, wymianę uszkodzonego deskowania z powtórzeniem występujących wielkości i przekrojów desek oraz renowację okuć.

1. Oczyszczenie drewna z zabrudzeń oraz usunięcie wtórnych łuszczących się powłok zabezpieczających - zastosowanie metod fizyko-mechanicznych (mycie wodą z dodatkiem środków jonowo czynnych) oraz chemicznych - np. ługowanie (10-12 % roztwór sody kaustycznej w okładzie) lub z zastosowaniem past do usuwania starych powłok malarskich).
2. Dezynfekcja drewna preparatem grzybobójczym opartym o związki Boru np. Biotin R. W przypadku stwierdzenia obecności drewnojadów dezynsekcja metodą chemiczną (np. Per-xil).
3. Elementy silnie zniszczone: Impregnacja wzmacniająca drewna - PU-Holzverfestigung (Remmers). Elementy drewniane wymagające wymiany - dopuszcza się wymiany zniszczonych desek na nowe z powtórzeniem występujących przekrojów i wielkości.
4. Uzupełnianie ubytków w drewnie żywicą epoksydową Araldit SV/HV 36, drobne ubytki elastyczną szpachlówką do drewna.
5. Zabezpieczenie powierzchni. Proponuje się zastosowanie powłok elastycznych, dyfuzyjnych, biologicznie czynnych, chroniących przed atakiem mikroorganizmów: elementy należy pomalować kryjąco na zagruntowane podłoże - farba kryjąca przeznaczona do drewna w ekspozycji zewnętrznej w kolorze ciemnobrązowym Palazzo 115 (Caparol). Farbę nanosimy na uprzednio zagruntowane, suche podłoże.
6. Renowacja i uzupełnienie okuć - zawiasy pasowe, zamknięcia, zakrętki należy zdemonstrować, oczyścić z zabrudzeń, starych powłok malarskich i produktów korozji metodą ostrożnego piaskowania, nanieść inhibitor korozji (np. Tanina) i zabezpieczyć powłoką malarską przeznaczoną do metalu w kolorze grafitowo-czarnym. Brakujące elementy odtworzyć metodą kowalską. Okucia ponownie zamontować na drzwiach poddanych renowacji.

5. Schody drewniane – budynek mieszkalno-gospodarczy

Należy ocenić stan schodów drewnianych i na tej podstawie podjąć dalsze kroki naprawcze. Drewno należy oczyścić z zabrudzeń metodą szlifowania oraz poddać dezynfekcji preparatem opartym o związki boru. Drewno zniszczone poddać impregnacji wzmacniającej preparatem PU-Holzverfestigung, następnie przeszlifować. Powierzchnię drewna zabezpieczyć bezbarwnie olejem, lakierem lub lazurą do drewna przeznaczonego do ekspozycji zewnętrznej. Dopuszcza się wymiany elementów drewnianych o silnie zniszczonej strukturze na nowe z powtórzeniem występujących wielkości i przekrojów.

VI. KOLORYSTYKA

Ostateczne rozwiązanie kolorystyki, poprzedzone wykonaniem prób na elewacji, wymaga uzgodnienia z Urzędem Konserwatorskim w trakcie prowadzonych prac przy obiekcie. Wszystkie kolory według wzornika 3D firmy Caparol.

Przed przystąpieniem do prac przy samych elewacjach należy bezwzględnie rozwiązać następujące kwestie:

- zabezpieczenie elewacji przed oddziaływaniem wody odbitej, zaprojektowanie nowej nawierzchni, o odpowiednim kącie nachylenia, tak żeby odprowadzić wodę od elewacji, nowa nawierzchnia powinna być ułożona w taki sposób (odpowiednie spoinowanie) aby nie przetrzymywać wilgoci (np. regularna kostka kamienna z chłonną spoiną),
- prace sztukatorskie powinny być wykonywane przez wykwalifikowanych specjalistów sztukatorów,
- prace konserwatorskie przy oryginalnej stolarce powinny być wykonywane przez wykwalifikowanych konserwatorów,
- prace należy prowadzić w odpowiednich warunkach pogodowych, w okresie od kwietnia do listopada, w temperaturach powyżej +5 C,
- przed rozpoczęciem kolejnego etapu prac i po jego zakończeniu należy zwoływać Konserwatorską z uczestnictwem Inspektora Służb Konserwatorskich,
- wszystkie prace powinny być prowadzone pod stałym nadzorem konserwatorskim.

Malowanie elewacji budynku nr 1 – farbą krzemianową lub wapienną w kolorze Curcuma 55 (Caparol). Należy przemaalować również fragment elewacji frontowej z już wykonanym dociepleniem. Budynek mieszkalno gospodarczy nr 2 w części istniejącego docieplenia pokryć farbą firmy Caparol kolorem nawiązując do cegły budynku. Uzgadniać na etapie prac remontowych z Konserwatorem Zabytków (patrz rys. nr A10).

Malowanie tynków farbą Caparol

Przygotowanie podłoża:

Podłoże musi być czyste, powierzchniowo suche, mocne, nośne oraz pozbawione pęknięć i substancji zmniejszających przyczepność.

Sposób nanoszenia:

Powłokę wierzchnią należy nanosić najwcześniej po 2 dniach (w zależności od pogody) od wykonania tynku strukturalnego. W razie konieczności farbę rozcieńczyć maks. 3% wody. W celu uzyskania jednolitej barwy i odpowiedniej grubości powłoki konieczne jest wykonanie dwóch powłok, tzn. warstwy gruntującej i wierzchniej.

Temperatura obróbki:

Temperatura otoczenia i podłoża podczas obróbki materiału i fazy schnięcia nie może być niższa niż +5°C. Prac nie należy prowadzić przy bezpośrednim nasłonecznieniu, opadach atmosferycznych lub silnym wietrze.

Czas schnięcia:

W temperaturze 20°C i przy względnej wilgotności powietrza wynoszącej 65% warstwa jest sucha po 2 - 8 godz. W niższych temperaturach i przy wyższej wilgotności powietrza czas ten ulega wydłużeniu. Pomiedzy nakładaniem poszczególnych warstw należy odczekać przynajmniej 8 godz. - czas na przeschnięcie powłoki.

Czyszczenie narzędzi:

Natychmiast po użyciu umyć wodą z ew. dodatkiem detergentów.

W czasie przerw w pracy narzędzia trzymać zanurzone w farbie lub wodzie.

Prace związane z kolorystyką budynków nr 1 i nr 2 rozpatrywać z rysunkami architektonicznymi nr A1-A10.

UWAGA:

Po przystąpieniu do prac należy przygotować próby kolorystyczne stosowanych kolorów (w tym stolarki okiennej i drzwiowej, również wnętrz klatki schodowej).

Pozytywna opinia zastosowanych kolorów przez komisję z udziałem Miejskiego Konserwatora Zabytków w Wejherowie oraz osoby sprawującej inwestorski nadzór konserwatorski warunkuje całości prac. Wszelkie zmiany w zakresie montażu jakichkolwiek nośników reklamowych uzgadniać z Miejskim Konserwatorem Zabytków! Zabrania się stosowania na elewacjach budynków anten telewizyjnych i satelitarnych.

VII. DANE POWIERZCHNIOWO – KUBATUROWE

Budynek nr 1

Wysokość budynku	~11,56 m
Długość budynku	~20,57 m
Szerokość budynku	~11,00 m
Powierzchnia zabudowy	~226,27 m ²
Kubatura	~2430,00 m ³

Budynek nr 2

Wysokość budynku	~5,22 m
Długość budynku	~20,00 m
Szerokość budynku	~8,55 m
Powierzchnia zabudowy	~171,00 m ²
Kubatura	~793,00 m ³

VIII. IZOLACJE FUNDAMENTÓW BUDYNKU NR 1

1. Remont izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych – wytyczne

W budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 1 w związku z potrzebą zabezpieczenia i odtworzenia izolacji poziomej w ścianach zastosowano metodę iniekcji muru przez nawiercenie ukośnych otworów i wypełnienie ich materiałem penetrującym Hydrostop-Iniekcyny. Powyższa metoda została wdrożona w ścianach o konstrukcji murowanej z cegły w poziomie parteru nad cokołem kamiennie – ceglany od strony północnej i zachodniej (patrz zdjęcia nr 1, 2). Opisywana metoda iniekcji muru została zauważona przez autorów niniejszego opracowania podczas inwentaryzacji budynku w okresie wrzesień-grudzień 2017r.



1. Widok od strony północnej i zachodniej.



2. Wykonana iniekcja muru - zabezpieczenie przed wilgocią.

Nadrzędnym obowiązkiem wykonawcy na etapie prac remontowych i konserwatorskich jest wykluczenie źródła zawilgocenia obiektu budowlanego. Wobec powyższego w celu dalszego zabezpieczenia budynku przed wilgocią w tym

piwnic i mieszkań w części piwnicznej należy na etapie remontu sprawdzić stan spoin w ścianach fundamentu, które mogą podsiąkać kapilarnie w związku z wilgocią gruntową. Powyższa wilgoć może występować z przyczyn błędnie odprowadzonych poprzez rury spustowe wód opadowych z dachu zaciekając na ściany, nieprzepuszczalnych nawierzchni przy cokole w postaci spotęgowanej szczelnej warstwy wykończenia gruntu np. płyt chodnikowych i bruku, brak opaski betonowej przy cokole z odpowiednim spadkiem odprowadzającym wody deszczowe. Aby uniknąć dalszego zaciekania muru w części cokołu okalającego budynek powierzchnię lica muru kamiennie-ceglanego ścian zewnętrznych należy pokryć preparatem do hydrofobizacji Oxal HSL lub innym o takich samych właściwościach. Preparat należy stosować zgodnie z zaleceniami zawartymi w karcie technicznej. Obowiązkowo należy sprawdzić prawidłowy układ kamieni fundamentowych. Błędny układ kamieni oraz jeżeli nie ma warstwy pionowej wyrównawczej ściany, izolacji, może skutkować przenikaniem wilgoci poprzez istniejące, nieszczelne spoiny. W związku z powyższym należy przeprowadzić odkrywkę pod nadzorem uprawnionych osób i ocenić stan techniczny oraz zaznaczyć się z fizyką budynku, przeprowadzić pomiar wilgotności ścian oraz podłogi. **Prace fundamentowe prowadzić w taki sposób aby nie naruszyć stabilności konstrukcji fundamentów! Odkopać ściany fundamentowe etapami nie szerzej niż 3 mb, a po wykonaniu izolacji zasypać zagęszczając warstwowo.** W przypadku stwierdzenia nieprawidłowej pracy izolacji poziomej podłogi należałoby wykonać nowy typowy układ warstw:

- beton stabilizujący,
- izolacja z folii,
- ocieplenie styropianem,
- druga warstwa folii,
- wylewka podłogowa.

Folie powinny być wywinięte na ściany do poziomu gotowej podłogi.

Należy też wspomnieć i mieć na uwadze, że przeprowadzona wizja lokalna w grudniu 2017r. dotycząca piwnic i mieszkań w najniższej kondygnacji nie wykazała zawilgoceń, pleśni oraz zagrzybień. Pomieszczenia charakteryzowały się dobrym stanem technicznym, nie posiadały zacieków, suche, przewiewne, bez jakichkolwiek zastrzeżeń budzących wątpliwości w dalszym użytkowaniu pomieszczeń budynku.

Jeżeli w trakcie prac remontowych wykonawca stwierdzi, iż prace muszą swoim zasięgiem obejmować uszczelnianie fundamentów (ściana budynku: wschodnia, północna, zachodnia), należy w porozumieniu z autorem opracowania dokonać wyboru przedstawionych poniżej możliwych wariantów dot. wykonania izolacji ścian fundamentowych. Niestety z racji tego, że wykonanie docieplenia i zaizolowania np. masami kauczukowymi ścian fundamentowych od zewnątrz może wymagać stosowania od środka budynku paraizolacji, a objęte niniejszym projektem stare budownictwo – budynek nr 1, przy zastosowaniu powyższej technologii, może ulec zakłóceniu przy prawidłowym, pierwotnym ruchu wilgoci przez przegrody budowlane, proponuje się przeprowadzenie pilnej dogłębnej analizy i dokonania stosownych badań w trakcie prac budowlanych. Powyższe prace zalicza się do wysokiego stopnia trudności prawidłowego wykonania takich robót, dlatego należy mieć to na uwadze. W ramach rozwiązań do projektu remontu dołącza się kartę katalogową firmy IZOCHAN specjalizującej się w odtwarzaniu m.in. izolacji pionowych ścian fundamentowych (patrz spis treści). Dopuszcza się również zastosowanie systemowych izolacji porównywalnych do przedstawionej technologii.

Przy odpowiedniej pracy systemu wentylacyjnego budynku, odpowiednim doborze materiałów i zabezpieczeniem kolejnych kondygnacji przed wilgocią, zimnem, poprzez docieplenie stropów w piwnicach i w najwyższej kondygnacji lub połaci dachowych, wykonaniu wspomnianej analizy dot. funkcjonowania i fizyki budynku, zastosowaniu technologii oddychającej przepuszczalnej dla pary wodnej istnieje duża możliwość zastosowania następującej izolacji ścian fundamentowych budynku:

- 1) I wariant - uszczelnienie spoin w fundamencie przez nałożenie w kilku warstwach emulsji asfaltowo-kauczukowej i osłonięcie folią kubełkową;
- 2) II wariant - zastosowanie masy asfaltowo-kauczukowej, styrodur (płyta -polistyren ekstrudowany), folia kubełkowa;
- 3) III wariant - zaszprycowanie ściany fundamentowej mocną zaprawą cementową (1:3), wyrównanie zaprawą na równo, zastosowanie lepiku kauczukowo-asfaltowego IZOCHAN WL, następnie dyspersyjnej masy asfaltowo-kauczukowej IZOCHAN IZOBUD WM, montaż styropianu/styrodur 5cm, kolejna warstwa IZOCHAN IZOBUD WM, ułożenie folii kubełkowej, montaż drenażu opaskowego fi 100 (w przypadku drenażu zastosować wokół ścian odpowiednie warstwy żwiru, ponadto należy wykonać opaskę betonową z odpowiednim spadkiem odprowadzającą wody opadowe). Wody opadowe odprowadzane do gruntu poprzez opaskę od strony elewacji zachodniej;
- 4) IV wariant - szybkie izolowanie materiałem rolowym w przypadku wyrównanej ściany fundamentowej zaprawą na równo:
a) papę samoprzylepną **Ceresit BT 11** układa się na podłożu zagruntowanym emulsją bitumiczno-kauczukową **Ceresit BT 16**, i wyrównanym szpachlówką **Ceresit BT 17**. Górną krawędź dodatkowo zabezpiecza się taśmą uszczelniającą. Po ułożeniu izolacji wodoszczelnej z samoprzylepnej papy, w celu zabezpieczenia przed uszkodzeniami mechanicznymi, pokrywa się ją włókniną poliestrową **Ceresit CA 21**, lub też przy pomocy masy **Ceresit CP 43** można zamocować dodatkową izolację cieplną i drenażową z płyt z polistyrenu ekstrudowanego.
- 5) V wariant - w przypadku wyrównanej ściany fundamentowej zaprawą na równo:
a) wykonanie dwóch rzędów otworów na wysokości poziomu posadzki piwnicy w odstępie co ok. 12cm, nawiercone na głębokości od 1/2 do 3/4 grubości muru pod kątem 30 stopni, do wprowadzenia preparatu **Ceresit CO 81**, obrzutka z zaprawy cementowej 1:2 zarabianej wodnym roztworem emulsji **Ceresit CC 81**, obrzutka pokrywa ażurowo 50% powierzchni muru, następnie ułożyć warstwę tynku renowacyjnego z zaprawy cementowej 1:3 zarabianej wodnym roztworem koncentratu **Ceresit CO 84** lub **Ceresit CR 63**, montaż osłonowej membrany z tworzywa sztucznego
- 6) VI wariant - rozpatrywać z załączoną kartą katalogową IZOCHAN – izolacje od strony wilgoci gruntowej (iniekcja przy poziomie posadzki) rysunek 1.3.2.2. (patrz spis treści).

2. Osuszanie murów piwnic

Przeprowadzając prace remontowe izolacji ścian fundamentowych w przypadku występujących wilgotnych murów należy osuszyć ściany poprzez elektroniczny system osuszania murów np.: AQUASTOP. Bezinwazyjna metoda wytwarzania poziomej blokady przeciwwilgociowej. Aparaty są urządzeniami elektronicznymi o małych wymiarach i małej mocy 2,5W, montowane na ścianach budynków w piwnicach lub na parterze w budynkach niepodpiwniczonych, a takich miejscach, aby w promieniu ich działania znalazł się cały budynek. Emitowane pole elektromagnetyczne powoduje sprowadzenie wilgoci z murów do gruntu i spełnia rolę izolacji poziomej, zapobiegając ponownemu podciąganiu wilgoci. Aquastop powoduje osuszenie wszystkich elementów konstrukcyjnych budynku w promieniu 13 m od punktu instalacji urządzenia. Jest bezpieczny dla ludzi - posiada atest PZH. Gwarancja skuteczności urządzenia wynosi 20 lat.

UWAGA:

W dokumentacji przedstawiono przykładowe urządzenie elektronicznego osuszania murów. Dopuszcza się zastosowanie innego systemu porównywalnego do przedstawionego urządzenia.



3. Brak zawilgocień, pleśni, grzybów w piwnicy budynku.



4. Brak zawilgoceń, pleśni, grzybów w piwnicy budynku.



5. Miejsce przy cokole gdzie odbija się o szczelne płyty chodnikowe woda opadowa.

IX. UWAGI WYKONAWCZE

Elementy sprawdzić i pasować na budowie.

Wszystkie roboty budowlano-montażowe i odbiór robót wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych opracowanych przez ITB oraz zgodnie z odpowiednimi przepisami BHP.

Wszystkie użyte materiały i wyroby budowlane oraz wykończeniowe powinny posiadać aktualne atesty zdrowotne lub certyfikaty dopuszczające do stosowania na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

UWAGA:

Przed przystąpieniem do prac budowlanych wykonawca ma obowiązek ściśle zapoznać się z niniejszą dokumentacją projektową wraz z Programem Prac Konserwatorskich, które są podstawą do prawidłowo wykonanego remontu, zgodnie z założeniami i wytycznymi architekta i dyplomowanego konserwatora zabytków.

- 1/ Wykonawca robót jest zobowiązany do wykonania kolorystyki elewacji budynków ściśle z załączonym projektem budowlanym.**
- 2/ Każda zmiana w projekcie wymaga pisemnej zgody projektanta i Miejskiego Konserwatora Zabytków.**
- 3/ Projekt architektoniczno-budowlany należy bezwzględnie rozpatrywać z załączonym Programem Prac Konserwatorskich.**
- 4/ Zabrania się montażu nośników reklamowych na elewacjach budynku, elementów anten telewizyjnych i satelitarnych bez uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Wejherowie.**

Opracowała:

mgr inż. arch. K. Klinkosz-Donarska
Grudzień, 2017r.

mgr inż. arch. Kinga Klinkosz - Donarska

nr upr. bud. PO/KK/123/06
w specjalności architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń

Temat: Informacja dotycząca bezpieczeństwa
i ochrony zdrowia podczas prac budowlanych

Adres: ul. 3 Maja 24,24 a,
dz. nr 263, obręb 16,
Wejherowo, gm. Wejherowo

Obiekt: Budynek mieszkalny wielorodzinny,
budynek mieszkalno gospodarczy

Inwestor: Wspólnota Mieszkaniowa „3 Maja 24,24a”
ul. 3 Maja 24,24a
84-200 Wejherowo

Zespół projektowy: mgr inż. arch. Kinga Klinkosz-Donarska
upr. bud. nr PO/KK/123/06
mgr inż. arch. Kinga Klinkosz - Donarska

nr upr. bud. PO/KK/123/06
w specjalności architektura
do projektowania

Data: Grudzień 2017r.

1. Zakres robót według kolejności realizacji.

Remont budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 1

- przygotowanie placu budowy,
- wyгородzenie i zabezpieczenie terenu objętego remontem,
- rozebranie nawierzchni chodników, bruku, opasek wokół budynku,
- odkopanie ścian fundamentowych etapami nie szerzej niż 3mb,
- oczyszczenie odsłoniętych ścian fundamentowych,
- renowacja oraz izolacja ścian fundamentowych wg programu prac konserwatorskich i opisu technicznego (wszelkie niejasności i wątpliwości do uzgodnienia na etapie budowy z projektantem),
- po wykonaniu izolacji zasypać odkopane ściany fundamentowe zagęszczając warstwowo,
- montaż rusztowań oraz dźwigu,
- przeprowadzenie prac remontowych dot. cokołu budynku,
- prace związane z oczyszczaniem elewacji budynku,
- dezynfekcja elementów konstrukcji oraz zabezpieczenie przed korozją,
- prace remontowe dachu, kominów w tym montaż nowego pokrycia dachowego,
- prace związane z dociepleniem elewacji,
- prace związane z kolorystyką elewacji,
- prace związane z renowacją stolarki okiennej i drzwiowej oraz elementów metalowych,
- demontaż rusztowań,
- oczyszczenie placu budowy,
- oczyszczenie ze zbędnych nasadzeń, drzew, krzewów terenu nieruchomości,
- wykonanie nowego zagospodarowania podwórza wg rys. A1,
- wykonanie utwardzeń, dojazdów, dojeżdżalnic,
- oczyszczenie placu z prac ogrodowych,
- wykonanie dokumentacji fotograficznej i powykonawczej po zakończonych pracach.

Remont budynku mieszkalno gospodarczy nr 2

- przygotowanie placu budowy,
- wyгородzenie i zabezpieczenie terenu objętego remontem,
- montaż rusztowań oraz dźwigu,
- prace związane z oczyszczaniem elewacji budynku,
- dezynfekcja elementów konstrukcji oraz zabezpieczenie przed korozją,
- prace remontowe dachu, kominów w tym montaż nowego pokrycia dachowego,
- prace związane z dociepleniem elewacji,
- prace związane z kolorystyką elewacji
- prace związane z oczyszczaniem cegły na elewacjach budynku,
- prace związane z renowacją stolarki okiennej i drzwiowej oraz elementów metalowych,
- demontaż rusztowań,
- oczyszczenie placu budowy,
- oczyszczenie ze zbędnych nasadzeń, drzew, krzewów terenu nieruchomości,
- wykonanie nowego zagospodarowania podwórza wg rys. A1,
- wykonanie utwardzeń, dojazdów, dojeżdżalnic,
- oczyszczenie placu z prac ogrodowych,
- wykonanie dokumentacji fotograficznej i powykonawczej po zakończonych pracach.

2. Wykaz budynków objętych pracami budowlanymi.

Budynek mieszkalny wielorodzinny, budynek mieszkalno gospodarczy.

3. Elementy zagospodarowania działki mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.

Podczas transportu pionowego, załadunku bądź rozładunku materiałów budowlanych istnieje zagrożenie upadku tych elementów z wysokości dotyczące pracowników oraz osób postronnych.

Zagrożenie może stanowić również niewłaściwe mocowanie urządzeń lub ich części służących do transportu pionowego (dźwig, podnośnik) oraz elementów konstrukcji szalunków pod stropem.

4. Przewidywane zagrożenia występujące podczas realizacji robót budowlanych.

Główne zagrożenia wiążą się z wykonywaniem prac na wysokości lub podczas montażu elementów szalunków. Istnieje zagrożenie upadku pracowników z dachu lub rusztowań, upadku elementów konstrukcyjnych i pomocniczych oraz narzędzi bądź innych elementów wykorzystywanych podczas prac. Stwarza to zagrożenie dla pracowników oraz osób postronnych znajdujących się w sąsiedztwie obiektu.

Pozostałe zagrożenia wiążą się z możliwością urazów mechanicznych podczas wykonywania prac budowlanych oraz porażenia prądem podczas stosowania urządzeń elektrycznych.

5. Sposób prowadzenia instruktażu pracowników przed pracami niebezpiecznymi.

Przed wykonaniem robót kierownik budowy winien przeprowadzić instruktaż dla pracowników dotyczący możliwych zagrożeń, sposobów zapobiegających ich występowaniu oraz środków zaradczych, gdy zaistnieją.

Pracownicy powinni być obeznani z użyciem środków i sprzętu ochrony osobistej i pierwszej pomocy oraz zaznajomieni z obowiązującymi ogólnymi przepisami BHP (Dz.U. 129 poz.844 z 1997 r.), przepisami dotyczącymi robót budowlano-montażowych (Dz.U. 13 poz.93 z 1972 r.) oraz przepisami BHP podczas eksploatacji maszyn i innych urządzeń technicznych do robót budowlanych (Dz.U. 118 poz. 1263 z 2001 r.)

6. Środki techniczne i organizacyjne zapobiegające niebezpieczeństwom wynikającym z prowadzenia robót budowlanych.

Przygotowując zagospodarowanie terenu budowy należy stosować się do obowiązujących wyżej wymienionych przepisów BHP w zakresie odpowiadającym wykonywanym robotom budowlanym.

Szczególnie należy zwrócić uwagę na wykonanie zabezpieczeń rusztowań i elementów zabezpieczających przed upadkiem pracowników oraz elementów montowanych na wysokości. Należy przedsięwziąć odpowiednie kroki, aby ograniczyć do minimum te zagrożenia i opracować sposób działania, jeżeli one wystąpią.

Pracownicy powinni być poinformowani o kolejności wykonywania i zakresie prac budowlanych. Powinni posiadać aktualne wyniki badań lekarskich i być wykwalifikowani do wykonywania odpowiednich robót i obeznani ze sprzętem i środkami używanymi podczas prac oraz z w/w przepisami BHP.

Na terenie objętym pracami powinien być urządzony punkt pierwszej pomocy obsługiwany przez wyszkolonych w tym zakresie pracowników. Należy również zamocować wykaz zawierający adresy i numery telefonów alarmowych.

W czasie prowadzenia robót pokrywanych należy zabezpieczyć połacie dachowe przed możliwością zalania wodami opadowymi

Przystępując do realizacji prac należy wykonać:

- a) tymczasowe ogrodzenie i oznakowanie terenu prac budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- b) opracować projekt organizacji ruchu w bezpośrednim sąsiedztwie prowadzonych robót,
- c) zgłosić na 7 dni przed przystąpieniem do robót o terminie ich rozpoczęcia,
- d) złożyć oświadczenie o podjęciu obowiązków kierownika budowy,
- e) kierownik budowy winien opracować plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zgodnie z rozporządzeniem Dz.U. Nr 120 poz. 1126 z 2003 r.

opracowała:

mgr inż. arch. Kinga Klinkosz-Donarska

mgr inż. arch. Kinga Klinkosz - Donarska

nr upr. bud. PO/KK/123/06
w specjalności architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń