



ARCUS-ARCHITEKT
Stefan Zalewski
50-078 Wrocław , Leszczyńskiego 4 lok. 25, tel. 603974773
e-mail: arcusbak@gmail.com

ul. Kazimierza Wielkiego 77



STRONA TYTUŁOWA
PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO

INWESTOR		Inwestor: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Kazimierza Wielkiego 77 we Wrocławiu Adres: pl. Solidarności 1/3/5, 53-661 Wrocław			
NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO		Remont elewacji			
ADRES I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO		Miasto: 50-077 Wrocław ul. Kazimierza Wielkiego 77 Kategoria obiektu budowlanego: budynek mieszkalny, kat. XIII			
IDENTYFIKATORY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH		Działka Nr 72/1, AR_37, o. Stare Miasto			
ZESPÓŁ AUTORSKI	IMIĘ I NAZWISKO	SPECJALNOŚĆ I NUMER UPRAWNIEN BUDOWLANYCH	ZAKRES OPRACOWANIA	DATA OPRACOWANIA/ SPRAWDZENIA	PODPIS
Projektant	mgr inż. arch. Stefan Zalewski	do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr uprawnień: 290/84/WBPP	Architektura	30.08.2024/30.08.2024	
Sprawdzający	mgr inż. arch. Jan K. Malik	do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr uprawnień: 233/85/UW	Architektura	30.08.2024/30.08.2024	

prawa autorskie zastrzeżone

ARCUS -ARCHITEKT ♦ WROCŁAW ♦ SIERPIEŃ ♦ 2024

II. Część opisowa (str. 8-15)

1. Temat opracowania:

Projekt remontu elewacji ul. Kazimierza Wielkiego 77 we Wrocławiu.

2. Aktualna funkcja budynku, kategoria obiektu

Budynek mieszkalny – kat. XIII, z lokalami usługowymi na parterze

3. Inwestor: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Kazimierza Wielkiego 77 we Wrocławiu.

pl. Solidarności 1/3/5, 53-661 Wrocław

4. Adres obiektu, numer ewidencyjny działki:

Dz. nr 72/1, AR_37, obr. Stare Miasto

5. Lokalizacja.

Budynek mieszkalny, usytuowany kalenicowo w południowej pierzei ulicy Kazimierza Wielkiego, w obrębie historycznego Starego Miasta we Wrocławiu.

6. Zakres i granice opracowania: remont elewacji. Nie projektuje się mian w zagospodarowaniu działki.

7. Materiały wyjściowe, podstawa opracowania

- Umowa z inwestorem
- Pomiary oraz analiza stanu zachowania obiektu in situ : mgr inż. arch. Stefan Zalewski,
- Serwis fotograficzny: mgr inż. arch. Stefan Zalewski
- Kwerenda archiwalna: mgr inż. arch. Stefan Zalewski
- Materiały archiwalne ze zbiorów Muzeum Architektury we Wrocławiu:
- 1. Projekt kolorystyki elewacji budynku przy ul. Kazimierza Wielkiego 77, autorzy: art. plast. Z. Karwat, plast. A. Zalewska - Miejskie Biuro Projektów we Wrocławiu, 1979 r.
- 2. Rysunki inwentaryzacyjne budynku przy ul. Słodowej 24, autor: Cz. Rabijewski, Biuro Projektów M. Wrocławia, 1963 r.

8. Opis obiektu

Kamienica z 2 połowy XIX w., ma 5 kondygnacji naziemnych i nieużytkowe poddasze, jest podpiwniczona. Dach o konstrukcji drewnianej, w układzie kalenicowym, spadku ok. 20°, pokryty papą.

Parter zajmują lokale usługowe. Wyższe kondygnacje, piętra 1 – 4 - podzielone na mieszkania.

Elewacja północna - frontowa: 8 osiowa, 5 kondygnacyjna. Skrajne 2 osie na obu flankach lekko ryzalitowane. Parter, strefa między ryzalitami oraz kondygnacja 4 piętra – ozdobione boniami. Elewacja zwieńczona wydatnym gzymssem. Poddasze doświetlają niewielkie okienka w strefie fryzu. Okna ujęte bogato zdobionymi opaskami sztukatorskimi.

Elewacja południowa (tylna) : 5 kondygnacyjna, 6 osiowa, bez dekoracji sztukatorskich.

Elewacje wschodnia i zachodnia : bez okien, bez dekoracji.

9. Ocena stanu technicznego

9.1 Tynki i powłoki malarskie .

Na powierzchni tynków stwierdzono występowanie spękań, odspojień i uszkodzeń lica. Powłoki malarskie są w złym stanie technicznym. Widoczne są liczne odspojenia, ubytki oraz zabrudzenia i przebarwienia powierzchni.

9.2 Detal architektoniczny- sztukaterie zewnętrzne

Stwierdzono lokalne ubytki, spękania oraz deformacje elementów rzeźbiarskich i profili, spowodowane zmurszeniem materiału, wypłukaniem warstwy narzutowej oraz nieudolnymi reparacjami. Stwierdzono także odspojenia detalu podłoża oraz przebarwienia i złuszczenia powłok malarskich pokrywających sztukaterie.

9.4 Stolarka okienna

Stolarka okienna w kamienicy jest zróżnicowana pod względem stanu technicznego, formy i konstrukcji. Większość okien zamontowano współcześnie: okna wyk. z tworzyw sztucznych (PCV) oraz okna drewniane. Okna z PCV w dobrym stanie technicznym. Okna drewniane o konstrukcji skrzynkowej, dwuskrzydłowe są w złym stanie technicznym, nie spełniają wymogów określonych obowiązującymi przepisami pod względem izolacyjności cieplnej i akustycznej. Na etapie niniejszej inwestycji nie planuje się wymiany stolarki okiennej.

9.5 Drzwi zewnętrzne

Drzwi frontowe - po renowacji, dwuskrzydłowe, drewniane, płycinowe, w dobrym stanie technicznym, zabrudzone graffiti.

Drzwi do lokalu usługowego, drewniane, przeszklone, w dobrym stanie technicznym

8.11 Drzwi w elewacji południowej

Drzwi płytowe, obite blachą, w złym stanie technicznym.

8.12 Kraty okienne

Kraty na parterze elewacji tylnej w dobrym stanie technicznym.

9.8 Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe. Obróbki blacharskie na elewacji, rynny i rury spustowe : stan zadowalający. Stwierdzono lokalne odkształcenia (wgniecenia).

10. Projektowana forma architektoniczna oraz przeznaczenie i program użytkowy obiektu

Forma przestrzenna budynku nie ulega zmianie.

Zaprojektowano restaurację wystroju sztukatorskiego elewacji oraz kolorystykę elewacji, która nawiązuje do projektu autorstwa art. plast. Z. Karwata i plast. A. Zalewskiej z Miejskiego Biura Projektów we Wrocławiu z 1979 r. dla potrzeb zrealizowanego następnie remontu elewacji.

Oryginalne powłoki malarskie z 2 połowy XIX w. są nieczytelne ze względu na duży zakres przeprowadzonego w latach 80 XX w. remontu elewacji, w trakcie którego wymieniono większość tynków oraz usunięto lub zniekształcono dużą część sztukaterii. Uniemożliwia to wiarygodną rekonstrukcję kolorystyki z tego okresu.

Faza remontu elewacji z lat 80 XX w.

Przeznaczenie, układ funkcjonalny, układ komunikacyjny oraz sposób użytkowania budynku nie ulega zmianie.

11. Parametry obmiarowe

Zestawienie powierzchni (m²):

Powierzchnia elewacji frontowej- północnej	407,75 m ²
Powierzchnia elewacji południowej	430,11m ²
Powierzchnia elewacji zachodniej	146,75 m ²
Powierzchnia elewacji wschodniej	137,36 m ²

12. Opis robót budowlanych oraz rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych

12.1 Zaprojektowano następujący zakres prac związanych z remontem elewacji budynku:

1. Umycie elewacji wodą pod ciśnieniem z dodatkiem chemicznych preparatów zmywających w celu wstępnego usunięcia zabrudzeń, nawarstwień organicznych, odspojonych tynków i powłok malarskich.
2. Demontaż tablic informacyjnych, szyldów, lamp elewacyjnych, anten ; demontaż zbędnego okablowania; ukrycie pod tynkiem okablowania użytkowego.
3. Usunięcie (skucie) istniejących tynków odspojonych i uszkodzonych .
4. Wykonanie uzupełnień tynków gładkich oraz boniowanych z zaprawy wapienno – trassowej lub gotowej zaprawy renowacyjnej , szpachlowanie powierzchni tynków zaprawą z dodatkiem mikrowłókien. Naprawa tynków boniowanych z odtworzeniem oryginalnego profilu fugowania.
5. Restauracja wystroju sztukatorskiego elewacji frontowej.
 - 5.1 Wzmocnienie i zespojeniu oryginalnego materiału rzeźbiarskiego.
 - 5.2 Usunięcie elementów wtórnych, nieudolnie wykonanych oraz wykonanych z niewłaściwych materiałów (np. zaprawa cementowa).
 - 5.3 Przywróceniu właściwej formy i faktury oryginalnym elementom sztukatorskim z zastosowaniem atestowanych materiałów konserwatorskich oraz zastosowaniem odpowiedniej techniki (tj dekoracje narzutowe „z wolnej ręki ”, odlewy z form powtarzalnych lub ciągnięte szablonem (gzymsy).
 - 5.4 Wybór detalu sztukatorskiego jako wzoru dla rekonstrukcji ubytków pod nadzorem autorskim i konserwatorskim (DWKZ) .
 - 5.5 Wykonanie negatywów wybranego detalu, wykonanie wzorcowych modeli, wykonanie form dla rekonstruowanego detalu, montaż odtworzonego detalu na elewacji.
 - 5.6 Rekonstrukcja profilowania gzymsów w wyprawie trójwarstwowej poprzez ciągnięcie szablonu po prowadnicach. Szablony wykonać przez odwzorowanie istniejących profili.
 - 5.7 Hydrofobizacja sztukaterii.

Wszelkie prace związane z restauracją wystroju sztukatorskiego elewacji frontowej

Ostateczny dobór kolorów nastąpi w warunkach naturalnej ekspozycji po wykonaniu prób na elewacji, pod nadzorem konserwatorskim DWKZ i pod nadzorem autorskim projektanta.

7. Naprawa uszkodzonych obróbek blacharskich, gzymsów, naczółków, parapetów. Nowe obróbki blacharskie wykonać z blachy tytanowo – cynkowej.
8. Naprawa rynien i rur spustowych z blachy tytanowo – cynkowej.
9. Sprawdzenie, oczyszczenie, osadników kanalizacji deszczowej .
10. Naprawa drzwi wejściowych w elewacji frontowej: graffiti, malowanie .
11. Remont krat okiennych: oczyszczenie , uzupełnienie ubytków, zabezp. antykorozyjne, malowanie w kol. RAL 7024 .
12. Wymiana drzwi w elewacjach podwórzowych na podobne drzwi z oferty rynkowej: tj. płytowe, stalowe, kolor RAL 7046.
13. Reperacja schodów betonowych na podwórzu: skucie warstw odspojonych, odtworzenie stopni przy pomocy zaprawy cement.

13. Sposób zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne

W trakcie planowanych prac nie zmieniają się warunki do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne.

13. Instalacje sanitarne

Nie projektuje się zmian w istniejących instalacjach sanitarnych.

14. Instalacje elektryczne

Nie projektuje się zmian w istniejących instalacjach elektrycznych.

15. Dane techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie

Planowany remont nie zmienia wpływu obiektu budowlanego na środowisko oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie.

- 15.1. Zapotrzebowanie i jakość wody oraz ilość, jakość i sposób odprowadzania ścieków
Planowana inwestycja nie zmienia zapotrzebowania na wodę oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków.

- 15.2. Emisja zanieczyszczeń gazowych i płynnych
W trakcie planowanych prac nie wprowadza się urządzeń emitujących zanieczyszczenia gazowe i płynne.

- 15.3. Rodzaj i ilość wytwarzania odpadów
Nie planuje się zmiany rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów.

- 15.4. Emisja hałasu oraz wibracji
W trakcie planowanych prac renowacyjnych nie wprowadza się urządzeń emitujących hałas oraz wibracje.

- 15.5. Wpływ obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne
Planowana inwestycja nie wpływa na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, gleby, ani na wody powierzchniowe i podziemne.

16. Informacja o planie BIOZ

Ze względu na charakter wykonywanych robót, między innymi prace na dużych wysokościach, istnieje potrzeba wykonania planu BIOZ.

Informacja o planie BIOZ jest załącznikiem do projektu budowlanego.

17. Informacja wymagana art.36a ust.6 Prawa Budowlanego

W projekcie nie przewiduje się możliwości zastosowania zmian wymienionych w art. 36a p.5 ustawy Prawo budowlane uznanych za istotne.

18. Ochrona p.poż

Projektowana inwestycja dotyczy remontu elewacji, nie wpłynie na zwiększenie zagrożenia pożarowego budynku. Projekt nie podlega uzgodnieniu z rzeczoznawcą pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej.

Nazwa i adres obiektu:	Budynek mieszkalny, Wrocław, ul. Kazimierza Wielkiego 77		
Opis zamierzenia:	Remont elewacji		
6. powierzchnia, wysokość oraz liczba kondygnacji	Pow. zabudowy:	302,0 m ²	
	Grupa wysokości:	Budynek średniowysoki	
	liczba kondygnacji:	Podziemne - 1 Nadziemne - 5 + strych	
2) odległość od obiektów sąsiadujących;	Budynek w zwartej zabudowie pierzejowej; od wschodu i od zachodu przylega do sąsiednich budynków; odległość do najbliższego budynku od strony płn. :4 4,19 m, odległość do najbliższego budynku od strony płd.: 41,92 m		
3) kategorię zagrożenia ludzi;	Obiekt zakwalifikowany do kategorii ZL IV		
4) wymagana klasa odporności pożarowej budynku oraz klasa odporności ogniowej i stopień rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych;	Budynek w klasie odporności pożarowej C . - główna konstrukcja nośna R 60 - stropy REI 60 - ściany zewnętrzne EI 30, - ściany wewnętrzne EI 15, - konstrukcja nośna dachu R15 - przekrycie dachu RE15		
5) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;	Istniejące hydranty uliczne		
6) drogi pożarowe	Układ dróg komunikacyjnych – istniejący		

19. Ochrona konserwatorska.

Budynek zapisany w Gminnej Ewidencji Zabytków pod Nr 2883.

Zgodnie z zapisami Uchwały nr XLI/1283/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 listopada 2009 r., teren będący przedmiotem opracowania został objęty strefą ochrony konserwatorskiej starego miasta oraz strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. **Obiekt jest zlokalizowany w granicach obszaru uznanego za pomnik historii jako „Wrocław – zespół historycznego**

centrum", oraz na terenie średniowiecznego i nowożytnego miasta Wrocław wpisanego do rejestru zabytków nr 212 z dnia 12.05.1967 r.

Projekt podlega uzgodnieniu z Dol. Woj. Konserwatorem Zabytków.

20. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu

- a) Adres: ul. Kazimierza Wielkiego 77, 50-077 Wrocław; działka nr 72/1, AM-37, Obręb St. Miasto.
 - b) Budynek graniczy z kamienicą Nr 75 - dz. nr 28/5, 71/2 od zachodu, z kamienicą Nr 79 - z dz. nr 73/1 oraz 22/2 od wschodu, z dz. nr 28/8, 33/4, 22/2 od północy oraz z dz. nr 72/2 od południa.
 - c) Zakres inwestycji: remont elewacji.
 - d) Lokalizacja południowej pierzei ulicy Kazimierza Wielkiego we Wrocławiu, w obrębie historycznego Starego Miasta we Wrocławiu.
 - e) Podstawa prawna:
Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.), Art. 20 ust. 1 pkt 1c) i Art. 34 ust. 3 pkt. 5 (Dz.U. z 2015 r. poz. 443), par. 13a rozp. z dn. 25.04.2012 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 462 ze zm.), par. 13, par. 60, par. 271-273, par. 19, par. 23 rozp. w spr. war. techn. jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422).
- 20.1 Analiza obszaru oddziaływania projektowanych obiektów
- a) Zamierzenie inwestycyjne ma na celu remont elewacji budynku.
 - b) Planowane roboty budowlane nie naruszają istniejącego układu konstrukcyjnego budynku.

Projekt nie przewiduje ingerencji w istniejące zagospodarowanie działek.

- c) Ochrona przeciwpożarowa – projektowane roboty budowlane – konserwatorskie nie mają negatywnego wpływu na warunki ochrony przeciwpożarowej obiektu.
- d) Instalacja ogrzewania budynku nie ulega przekształceniom - projektowane roboty budowlane nie powodują zagrożeń związanych z emisją spalin.
- e) Przepisy odrębne w zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody, dróg publicznych i prawa wodnego – nie dotyczą projektowanych robót budowlanych.
- f) Zasięg obszaru oddziaływania obiektu: na podstawie przeprowadzonej analizy, zgodnie z zakresem planowanego zamierzenia inwestycyjnego należy stwierdzić, iż przewidywany obszar oddziaływania budynku przy ul. Kazimierza Wlk. 77, we Wrocławiu ogranicza się do działki nr 72/1, AM-37, Obręb Stare Miasto, którą zajmuje przedmiotowy budynek.

mgr inż. architekt Stefan Zalewski