



REMONT ELEWACJI FRONTOWEJ WRAZ Z BALKONAMI W BUDYNKU MIESZKALNYM  
WIELORODZINNYM W POZNANIU PRZY ULICY WAWRZYNIAKA 31

---

## PROJEKT BUDOWLANY

---

## ARCHITEKTURA

---

**INWESTOR:** Wspólnota Mieszkaniowa  
ul. Wawrzyniaka 31, Poznań

**ADRES INWESTYCJI:** Poznań, ul. Wawrzyniaka 31 (Obr. 21; ark.16; dz.nr 28)

---

**PROJEKTANT:** **Probud Studio Pi Hubert Rybkowski**  
ul. Narutowicza 10; 62-600 Koło  
tel. 693 429 479

**PROJEKTOWAŁ:** **mgr inż. Piotr Jasiniak** (nr upr. UA.N.7131/45/P/2000)  
mgr inż. arch. Hubert Rybkowski

**SIERPIEŃ, 2011 r.**

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

### I. Część opisowa

1. Opis do projektu budowlanego – Remontu budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Poznaniu przy ul. Kolejowej 7A.

### II. Dokumenty formalno – prawne

1. Oświadczenie projektanta.
2. Uzgodnienie projektu z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

### III. Część rysunkowa

#### SPIS RYSUNKÓW

NR RYS.	TEMAT	SKALA
I-01	Inwentaryzacja – elewacja frontowa	skala 1:50

## I. CZĘŚĆ OPISOWA – PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH

### 1. Podstawa opracowania:

- 1.1. Zlecenie na wykonanie prac projektowych.
- 1.2. Materiały wyjściowe –inwentaryzacja własna elewacji.
- 1.3. Wizja lokalna
- 1.4. Ustawa Prawo budowlane

### 2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt remontu elewacji frontowej wraz z balkonami budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Poznaniu przy ul. Wawrzyniaka 31 (Obr. 21; ark.16; dz.nr 28).

Obiekt znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej A239, nie jest odrębnie wpisany do rejestru zabytków.

### 3. Opis stanu istniejącego – stan zachowania oraz wnioski

Przedmiotowy obiekt to budynek mieszkalny wielorodzinny, w zabudowie śródmiejskiej z lat początku XX wieku, 4 - kondygnacyjny z nieużytkowym poddaszem, podpiwniczony. Posiada ściany nośne wykonane z cegły pełnej, otynkowane metodą ciężką – mokrą. Stan zachowania elewacji frontowej:

- Cokół o niewielkim stopniu zasolenia i zawilgocenia, jednak wykazuje kilka miejsc głuchych i zniszczonych, naprawianych mocnymi tynkami cementowymi; cokół miejscami zagrzybiony.
- Elewacja budynku w całości pokryta współczesnym tynkiem cienkowarstwowym o fakturze 2mm „baranka” (prawdopodobnie tynk ten miał w założeniu przykryć nierówności podłoża) który spowodował zakłócenie wyrazistości rysunku bogatego detalu sztukatorskiego; tynk mineralny został położony na tynkach prawdopodobnie wapiennych pokrytych najczęściej narzutem cementowym, który powoduje destrukcję tynków wapiennych i spowalnia oddawanie wilgoci ze ściany. Przed rozpoczęciem prac należy wykonać odkrywkę na elewacji w celu ustalenia stratygrafii nawarstwień historycznych.
- Balkony wspornikowe o konstrukcji staloceramicznej (na belkach stalowych rozpięta płyta Kleina) wykazują spore zniszczenia pomimo widocznych niedawnych napraw opierzeń; stan zniszczenia wskazuje na nieszczelność posadzek balkonowych przez co woda i roztopiony śnieg wnika poprzez posadzkę i powoduje zniszczenie płyty balkonowej – balkony nadają się do natychmiastowego remontu, gdyż stwarzają niebezpieczeństwo dla przechodniów.
- Sztukaterie oraz detale – kamienica bogato zdobiona, większa część detali zachowana w stanie dobrym nadającym się do poprawienia. Część elementów wykonana prawdopodobnie z materiałów wapienno – gipsowych wzmacnianych pokostem, należy je zrekonstruować przy użyciu zapraw cementowo – wapiennych. Figurka na bramę wjazdową obecnie jest uszkodzona (brak głowy i części nogi) i wymaga odtworzenia.

- Stolarka okienna – wszystkie okna elewacji frontowej zostały wymienione na okna PCV w kolorze białym, kształt wszystkich okien jest koherentny w stosunku do całej elewacji
- Brama wjazdowa – brama dwuskrzydłowa, drewniana z nieznacznymi ubytkami; brama kwalifikuje się do gruntownej renowacji
- Opierzenia gzymsów i parapetów częściowo zniszczone mechanicznie (wgniecenia i zagięcia) oraz skorodowane, rury spustowa w stanie dobrym, częściowo wykonana z PCV w kolorze pomarańczowym
- Balustrady balkonów w stanie ogólnym złym, częściowo skorodowane i pocięte; brak niektórych elementów ozdobnych, pochwyt balustrady na wysokości 91 cm
- Przekształcenia współczesne – dwa otwory okienne w części przyziemia prawdopodobnie zostały wtórnie przerobione na zejścia do piwnicy i zostały zaadaptowane na potrzeby suterenu

#### 4. Program prac konserwatorskich

Nadrzędnym założeniem konserwatorskim jest przeprowadzenie pełnej rewaloryzacji elewacji frontowej budynku, polegającej na usunięciu wtórnych nawarstwień budowlanych, śladów przeróbek, a przede wszystkim przywróceniu pierwotnego charakteru wystroju elewacji oraz jej oryginalnej kolorystyki.

##### **Powierzchnie tynkowane – część cokołowa**

Izolacja pionowa zewnętrznych ścian fundamentowych.

- odkopać odcinkowo powierzchnie ścian zewnętrznych na głębokość ok.60-80 cm  
- dokładnie oczyścić odsłonięte powierzchnie ze starych luźnych powłok bitumicznych, zmurszałych tynków i zapraw.

- powierzchnie ścian uzupełnić w miejscach ubytków (dziury, raki, itp.), stosując do tego zaprawę wyrównującą **Baumit Planea**

- wykonać izolację bitumiczną - na całej powierzchni pionowej nakładając pierwszą warstwę masy bitumicznej **Baumit BitumenKleber 2K** (dwukomponentowa, bezrozpuszczalnikowa, wzmocniona włóknami, bitumiczna izolacja przeciwwilgociowa podziemnych części budowli.)

-po 24 godz. nałożyć drugą warstwę, nakładać pacą gładką, kontrolując grubość powłoki do ok. 4mm

- na styku cokołu z chodnikiem w miejsce płytek chodnikowych należy zastosować opaskę zawierającą czysty żwir z warstwą niezbyt szczelnie ułożonych kamieni naturalnych lub kostki granitowej z zachowaniem spadku „od” budynku, tak aby osłabić odbijanie się wody od chodnika oraz umożliwić odprowadzenie wilgoci z fundamentów.

Cokół o niewielkim stopniu zasolenia i zawilgocenia, jednak wykazuje kilka miejsc głuchych i zniszczonych, naprawianych mocnymi tynkami cementowymi. Tynki na cokole należy wymienić na tynk renowacyjny jednowarstwowy **Baumit**

**SanovaEinlagenTrassPutz** na obrzutce renowacyjnej **Baumit Sanova**

**Vorspritzer**. System ten pozwoli na absorpcję soli w głębszych warstwach tynku i lepsze odparowywanie zawilgoceń pochodzących ze ścian fundamentowych.

Po skuciu cokołu w miejscach zagrzybionych zastosować roztwór do usuwania grzybów i alg **Baumit Sanierloesung**. Miejsca widocznych zasoleń potraktować preparatem do chemicznego wiązania soli **Baumit Antisulfat**.

Do tynków renowacyjnych nie należy stosować betoniarek wolno spadowych.

#### 4.1. Powierzchnie tynkowane – powyżej cokołu

Całą elewację zmyć strumieniem gorącej pary z dodatkiem detergentu biodegradowalnego **Baumit Fasadereiniger**, co pozwoli na ocenę stanu tynków na elewacji. Następnie skuć rozmiękczony tynk cienkowarstwowy wraz z narzutem cementowym oraz fragmenty głucho, skorodowane i naruszone, a podłoże wapienne w razie potrzeby wzmocnić, nasączając powierzchnię wzmocniaczem tynku **Baumit PutzFestiger**.

Brakujące powierzchnie uzupełnić tynkiem wapiennym **Baumit Kalkin RK 39** do grubości pozostawionych tynków (nawet do 4 cm w jednej warstwie). Nie jest tu konieczne stosowanie obrzutki. Powierzchnię tynkowaną należy jedynie odpylić. Tynk zatrzeć na ostro.

Aby uzyskać jednolitą fakturę na całej elewacji – całość wyszpachlować szpachlą kontaktową **Baumit Multicontact MC 55W** o uziarnieniu 0-1,2 mm. Szpachla ta jest zbrojona włóknem przez co scala elewację, a zarazem pozwala uzyskać jednakową chłonność podłoża przed nałożeniem farb elewacyjnych. Zdobienia sztukatorskie wykonać wg **p.4.4**

#### 4.2. Naprawa balkonów

Balkony należy wyremontować wg projektu konstrukcyjnego sporządzonego przez mgr inż. Karola Zimnego znajdującego się w dalszej części opracowania. Dla dostosowanie balkonów do istniejących przepisów projekt przewiduje podniesienie balustrady na przepisową wysokość 110cm. W celu ujednolicenia technologii renowacji elewacji zmianie ulegają produkty zastosowane w powyższym opracowaniu przy zachowaniu wszystkich parametrów technicznych i zaleceń opracowania konstruktora. Produkty firmy Remmers zostają zastąpione produktami firmy Baumit przy zachowaniu wszystkich wytycznych z opracowania konstrukcyjnego.

##### Technologia uszczelniania posadzek balkonów Baumit Baumacol:

- skuć i usunąć stare powłoki cienko- i grubowarstwowe. Konstrukcję stalową i zbrojenie oczyścić i zabezpieczyć środkami antykorozyjnymi
- odpylone podłoże zagruntować **Baumit SuperGrund** (przerwa technologiczna 1h)
- wyrównać powierzchnię zaprawą wyrównującą **Baumacol Planea**, zachowując właściwe spadki
- wykonać izolację poziomą z zaprawy uszczelniającej **Baumit Protect 2** warstwowo. Przerwa między warstwami – 24 h. W pierwszej warstwie na połączeniu ze ścianą zatopić taśmę izolacyjną **Baumacol Dichtband** oraz zamontować opierzenia z blachy tytanowo-cynkowej
- Elastyczna taśma uszczelniająca **Baumacol Dichtband** - stosować we wszystkich narożnikach loggi/balkonu, połączeniach posadzki ze ścianą, z opierzeniami oraz na połączeniu
- posadzki z kratkami odpływowymi
- klejenie okładzin ceramicznych / gresów po 24 h wysokoelastyczną, mrozoodporną zaprawą klejową do płytek **Baumit Baumacol FlexTop**,
- fugowanie wszystkich spoin w płytkach wodo- i mrozoodporną zaprawą do fugowania **Baumit Baumacol Fuge** (wg wzornika kolorów Baumacol)
- ostatecznie uszczelnienie wszystkich narożników oraz połączeń powierzchni płytek z innymi materiałami trwale elastycznym wypełniaczem silikonowym **Baumit Baumacol Silikon**

#### 4.3. Renowacja sztukaterii

Gzymsy i proste odcinki detalu architektonicznego należy odtworzyć przy pomocy zapraw sztukatorskich **Baumit FG 88 (rdzeń) i FF 89 (wykończenie)** metodą tradycyjnego wyciągania profili elewacyjnych szablonem, z zachowaniem istniejących kształtów profili.

Uszkodzoną figurkę należy odtworzyć wg opracowania Wykonawcy w porozumieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

#### 4.4. Malowanie elewacji

Kolorystykę elewacji należy odtworzyć zgodnie z wyglądem historycznym. Kolor elewacji należy ustalić na podstawie próbek kolorów po dokonaniu odkrywek na elewacji w porozumieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

Całość pomalować farbami paroprzepuszczalnymi na bazie spoiw silikatowych – farbą silikatową lub jej nowszą odmianą **Farbą Nanoporową** wg wzornika kolorów **Baumit Colours Of More Emotions**.

Farba **Baumit NanoporColor** jest farbą najbardziej odporną na zanieczyszczenia, a jednocześnie odparowującą naturalną wilgoć ze ścian. Jest stworzona wg najnowszych osiągnięć nanotechnologii, specjalnie w celu uniknięcia przywierania i wnikania zanieczyszczeń do elewacji. Zawiera efekt doskonałej paroprzepuszczalności i samooczyszczania poprzez wykorzystanie czynników atmosferycznych, takich jak wiatr, opady śniegu lub deszczu.

Na cokółkach oraz w strefie parteru, aby ułatwić zmywanie lub częściej wykonywane przemalowania (z powodu np. graffiti), a także w wypadku zastosowania kolorów ciemniejszych, zaleca się stosowanie łatwiejszej w wykonawstwie i odporniejszej na zmywanie farby silikonowej **Baumit SilikonFarbe**.

Nie zaleca się stosowania preparatów tzw. antygraffiti w strefie parteru, ponieważ zawierają one w swym składzie wosk, który zmienia kolor i połysk, zamyka paroprzepuszczalność powłoki, a po ewentualnym myciu i tak konieczne jest przemalowanie tej partii elewacji co na preparatach woskowych jest znacznie utrudnione.

#### 4.5. Renowacja drewnianej bramy wjazdowej

Konserwacja dwuskrzydłowej bramy

- Oczyszczenie mechaniczne przy pomocy papierów ściernych.
- Uzupełnienie ubytków drewna szpachlą, opracowanie powierzchni szpachli i drewna przy pomocy papierów ściernych.
- Usprawnienie mechanizmów zamykających i zawiasów.
- Malowanie końcowe, dwukrotne matową farbą (lakiero – bejca) po uzgodnieniu kolorystyki z MKZ.

#### 4.6. Metalowe balustrady balkonów

Balustrady należy w całości zdemontować oraz poddać naprawie w zakładzie ślusarskim, należy:

- Usunąć zachowane nawarstwienia lakiernicze metodą chemiczną przy zastosowaniu preparatów firmowych, następnie czyszczenie mechaniczne oraz termiczne z doczyszczeniem ręcznym (metody dobrane po przeprowadzeniu prób)
- Odrzewienie
- Rekonstrukcja brakujących elementów

- Podniesienie balustrady do wysokości 110cm
- Zabezpieczenie antykorozyjne (minia) i pomalowanie (uzgodnieniu kolorystyki na podstawie uzupełniających badań stratygraficznych).

#### 4.7. Obróbki blacharskie

Obróbki blacharskie i zabezpieczenia gzymsów:

- Wszystkie parapety okienne oraz opierzenia detali należy wymienić na nowe z blachy tytanowo-cynkowej
- Na wszystkich parapetach i gzymsach wykonanie Ekopików uniemożliwiających siadanie ptaków

#### 5. Zalecenia końcowe

- Wszelkie prace konserwatorskie powinny być wykonane przez renomowaną, specjalistyczną, uprawnioną firmę konserwatorską pod kierunkiem dyplomowanego konserwatora elementów i detali architektonicznych, w ścisłej współpracy z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu
- Wszelkie prace należy poprzedzić wykonaniem szczegółowej inwentaryzacji fotograficznej i konserwatorsko-technologicznej stanu zachowania obiektu przed przystąpieniem do bezpośredniej realizacji prac konserwatorskich i restauratorskich
- Przed rozpoczęciem jakichkolwiek prac należy pobrać próbki materiałów oraz wykonać odkrywki nawarstwień obiektu
- Po zakończeniu remontu zalecane jest sporządzenie powykonawczej dokumentacji konserwatorsko-technologicznej, fotograficznej i rysunkowej
- W trakcie prowadzenia prac należy przestrzegać zasad i wskazówek wykonawczych zawartych w kartach technicznych produktów. Karty techniczne w/w produktów, oraz ulotka pokazująca wszystkie etapy prac oraz technikę wykonania są na stronie [www.baumit.pl](http://www.baumit.pl) Opracowanie zostało stworzone z udziałem specjalisty od renowacji zabytków firmy Baumit.

Opracował:

**mgr inż. arch. Piotr Jasiniak**

nr upr. UA.N.7131/45/P/2000

## 6. Inwentaryzacja fotograficzna



Fot. 1 Elewacja frontowa – widok z ulicy Wawrzyniak 31



Fot. 2 Balkon.



## **INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA**

Opracowana zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 roku w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. Nr 120 z 2003r. poz. 1126)

(Wykonano w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. Nr 47 z 2003r. poz. 401)

### **1. Zakres robót dla całego zamierzenia budowlanego oraz kolejność realizacji poszczególnych obiektów**

1.1. Przedmiotem opracowania projektowego, którego dotyczy niniejsza informacja jest – remont elewacji frontowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Wawrzyniaka 31 w Poznaniu.

1.2. Zamierzenie budowlane obejmuje roboty budowlane –w zakresie ścian zewnętrznych, ścian w strefie cokołowej oraz renowacji bramy wjazdowej.

Ostateczną decyzję o kolejności realizowanych obiektów powinien podjąć Inwestor z Wykonawcą po rozpoczęciu przygotowań do realizacji robót budowlanych. Wykonawca ma obowiązek zorganizowania całego procesu zgodnie z obowiązującymi zasadami oraz zapewnienia bezpieczeństwa i wdrożenia zasad planu BIOZ opracowanego na podstawie niniejszej informacji.

### **2. Wykaz istniejących obiektów budowlanych**

Na przedmiotowej działce znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny o 4 – kondygnacjach naziemnych, podpiwniczony z nieużytkowym poddaszem.

### **3. Wskazanie elementów zagospodarowania działki lub terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.**

Przed przystąpieniem do jakichkolwiek prac budowlanych na zewnątrz budynku – np. prace przy odkuwaniu tynku, należy wykonać ogrodzenie tymczasowe, zabezpieczające przed dostępem osób postronnych. W razie konieczności umieścić właściwe tablice ostrzegawcze.

### **4. Wskazanie dotyczące przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji robót budowlanych, określające skale i rodzaje zagrożeń, oraz miejsce ich wystąpienia.**

- a) roboty ziemne – nie dotyczy.
- b) roboty zbrojarskie i betoniarskie – nie dotyczy.
- c) roboty murarskie i tynkarskie

Roboty wykonywane na wysokości powyżej 1 m należy wykonywać z pomostów rusztowań.

Pomost rusztowania do robót murarskich powinien znajdować się poniżej wznoszonego muru na poziomie co najmniej 0,5 m od jego górnej krawędzi.

Wykonywanie robót murarskich i tynkarskich z drabin przystawnych jest zabronione.

Chodzenie po świeżo wykonanych murach, płytach, stropach i niestabilnych deskowaniach oraz wychylenie się poza krawędzie konstrukcji bez dodatkowego zabezpieczenia i opieranie o balustrady jest zabronione.

- d) rusztowania i ruchome podesty robocze

Rusztowania i ruchome podesty robocze powinny być wykonane zgodnie z dokumentacją producenta albo projektem indywidualnym.

Osoby zatrudnione przy montażu i demontażu rusztowań oraz monterzy ruchomych podestów roboczych powinni posiadać wymagane uprawnienia. Rusztowania należy ustawiać na podłożu ustabilizowanym i wyprofilowanym ze spadkiem umożliwiającym odpływ wód opadowych.

Rusztowanie z elementów metalowych powinno być uziemione i posiadać instalację piorunochronną.

e) roboty na wysokości

Osoby przebywające na stanowiskach pracy, znajdujące się na wysokości co najmniej 1 m od podłogi lub ziemi powinny być zabezpieczone przed upadkiem z wysokości – balustradą o wysokości 1,1 m.

Przemieszczane w poziomie stanowisko pracy powinno mieć zapewnione mocowanie końcówki linki bezpieczeństwa do pomocniczej liny ochronnej lub prowadnicy poziomej, zamocowanej na wysokości około 1,5 m wzdłuż zewnętrznej strony krawędzi przejścia. Długość linki bezpieczeństwa, szelek bezpieczeństwa nie powinna być większa niż 1,5 m.

f) roboty ciesielskie – nie dotyczy.

g) roboty dekarские i izolacyjne – nie dotyczy.

h) roboty instalacyjne

Wszystkie prace instalacyjne należy wykonywać zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, przepisami BHP oraz zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, stosownie do każdej branży.

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

Roboty szczególnie niebezpieczne nie występują.

**6. Wskazanie środków technicznych i organizacyjnych, zapobiegających niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie, w tym zapewniających bezpieczną i sprawną komunikację, umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń.**

Strefy szczególnego zagrożenia zdrowia nie występują. Kierownik budowy jest zobowiązany w oparciu o powyższą informację do sporządzenia planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia na budowie przed jej rozpoczęciem.

Opracował:

**mgr inż. Piotr Jasiniak**

nr upr. UA.N.7131/45/P/2000

## **II. Dokumenty formalno – prawne**

1. Oświadczenie projektanta.
2. Uzgodnienie projektu z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

Poznań, sierpień 2011

**Oświadczenie głównego projektanta o wykonaniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.**

## **OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA**

Zgodnie z art.20 ust.4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (z późniejszymi nowelizacjami) oświadczam, że projekt budowlany pt. Remont elewacji frontowej wraz z balkonami w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Wawrzyniaka 31 w Poznaniu został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

**mgr inż. Piotr Jasiniak**

nr upr. UA.N.7131/45/P/2000

### III. Część rysunkowa

#### SPIS RYSUNKÓW

NR RYS.	TEMAT	SKALA
I-01	Inwentaryzacja – elewacja frontowa	skala 1:50