

PROJEKT BUDOWLANY

NAZWA PROJEKTU: **PROJEKT PRZEPROWADZENIA ROBÓT BUDOWLANYCH
NIEZBĘDNYCH DO USUNIĘCIA NIEPRAWIDŁOWOŚCI
W STANIE TECHNICZNYM BUDYNKU**

KATEGORIA OBIEKTU: XIII

STADIUM: **PROJEKT
BUDOWLANY**

OBIEKT: **BUDYNEK WIELORODZINNY
WOLNOSTOJĄCY**

ADRES OBIEKTU: **GMINA WROCŁAW, OBRĘB PLAC GRUNWALDZKI,
UL. NAUCZYCIELSKA 6, DZ. NR 33, AM-35**

INWESTOR: **GMINA WROCŁAW, PLAC NOWY TARG 1-8,
50-141 WROCŁAW REPREZENTOWANA PRZEZ WROCŁAWSKIE
MIESZKANIA Sp. z o.o., ul. REJA 53-55, 50-343 WROCŁAW**

BRANŻA	OPRACOWANIE	NR UPRAWNIEŃ I PODPIS
ARCHITEKTURA PROJEKTANT	mgr inż. arch. Wojciech Draczyński	mgr inż. arch. Wojciech Draczyński uprawnienia projektowe 41/DSOKK/2011 nr wpisu na liście D.O.I.A. DS-1487
ARCHITEKTURA SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Alicja Adamowicz	alicja adamowicz mgr inż. architekt uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń upr. nr 39/2010/DS OIA
KONSTRUKCJA OPRACOWUJĄCY	mgr inż. Wojciech Socha	mgr inż. Wojciech Socha Uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do projektowania bez ograniczeń nr ewid. 9/DOŚ/06
KONSTRUKCJA SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. Wojciech Seredyński	WOJCIECH SEREDYŃSKI mgr inż. budownictwa lądowego Uprawniony projektant i kierownik budowy robót w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr upr. 1451 W/90 DOIIB-DOŚ/BO/2300/01 55-100 Trzebnica, ul. Reymonta 34, tel. (071) 312 13 78

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

ZAŁĄCZNIKI :

1. Zaświadczenia o przynależności do samorządu zawodowego projektantów.
2. Oświadczenie projektantów.
3. Decyzja PINB nr 1226/2015 z 06.05.2015r.

I. PROJEKT BUDOWLANY

CZĘŚĆ OPISOWA

RYSUNKI

Rys. 1	PLAN SYTUACYJNY	SKALA 1:500
Rys. 2	ELEWACJA FRONTOWA – PD. – WSCH.	SKALA 1:100
Rys. 3	ELEWACJA TYLNA – PN. – ZACH. ELEWACJA BOCZNA – PD. – ZACH.	SKALA 1:100
Rys. 4	RZUT PIWNICY	SKALA 1:100
Rys. 5	RZUT PARTERU	SKALA 1:100
Rys. 6	RZUT PIĘTRA I	SKALA 1:100
Rys. 7	RZUT PIĘTRA II	SKALA 1:100
Rys. 8	RZUT PIĘTRA III	SKALA 1:100
Rys. 9	RZUT PIĘTRA IV	SKALA 1:100
Rys. 10	RZUT PODDASZA	SKALA 1:100
Rys. 11	RZUT DACHU	SKALA 1:100
Rys. 12	PRZEKRÓJ A-A	SKALA 1:100
Rys. 13	SZCZEGÓŁ BALKONU	SKALA 1:10
Rys. 14	DETAL GZYMSU OKAPU	SKALA 1:10



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dolnośląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Dolnośląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Wojciech Tomasz Draczyński

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **41/DSOKK/2011**, jest wpisany na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **DS-1487**.

Członek czynny od: 03-04-2012 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 20-08-2015 r. Wrocław.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-05-2016 r.**

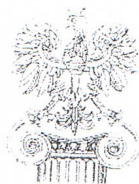
Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Zbigniew Maćków, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

DS-1487-5E57-7888-35CE-F3EA

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

ZA CEGO Z ORYC 



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dolnośląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Dolnośląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Alicja Adamowicz

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **39/2010/ DS OIA**, jest wpisana na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **DS-1421**.

Członek czynny od: 10-05-2011 r.

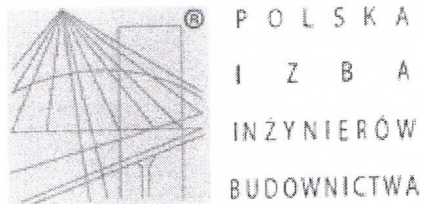
Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 15-12-2015 r. Wrocław.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-05-2016 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Zbigniew Maćków, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

DS-1421-39A9-E168-A1E5-7ABA



Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

DOŚ-ZLN-XV4-8YF *

Pan Wojciech Socha o numerze ewidencyjnym DOŚ/BO/0116/05
adres zamieszkania ul. gen. Maczka 21/6, 53-033 Wrocław
jest członkiem Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane
ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.
Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2016-02-01 do 2017-01-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2016-01-11 roku przez:

Eugeniusz Hotała, Przewodniczący Rady Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 5 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1450) dane w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi.)

* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa www.piib.org.pl lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

DOŚ-ZR7-2MZ-ACR *

Pan Wojciech Seredyński o numerze ewidencyjnym DOŚ/BO/2300/01

adres zamieszkania ul. Wł. Reymonta 34, 55-100 Trzebnica

jest członkiem Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2016-01-01 do 2016-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2015-12-08 roku przez:

Eugeniusz Hotała, Przewodniczący Rady Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 5 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym [Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1450] dane w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi.)

ZA ZCZ. Z ORYG.

OŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 20 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane składam niniejsze oświadczenie, jako projektant/sprawdzający projektu budowlanego pod nazwą:

**PROJEKT PRZEPROWADZENIA ROBÓT BUDOWLANYCH NIEZBĘDNYCH
DO USUNIĘCIA NIEPRAWIDŁOWOŚCI W STANIE TECHNICZNYM BUDYNKU**

zlokalizowanym we Wrocławiu

przy ulicy: Nauczycielskiej 6

na działce nr 33, AM-35,

Obręb: Plac Grunwaldzki

**o sporządzeniu projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami
oraz zasadami wiedzy technicznej.**

**Projekt budowlany został zaprojektowany/sprawdzony na podstawie
posiadanych uprawnień budowlanych w odpowiednich specjalnościach**

Do przedmiotowego projektu budowlanego została, zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1b, sporządzona informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektowanego obiektu budowlanego, uwzględniana w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zgodnie z art. 21a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane spełniająca wymagania rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 roku (Dz. U. z 2003 roku Nr 120, poz. 1126) w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

mgr inż. arch. Wojciech Draczyński
uprawnienia projektowe
41/DSOKK/2011
wpis w Sądzie D.O.I.A. OS-1487

13005715 854 588 R

2.

- a) przemurowaniu spękanych trzonów kominowych wychodzących ponad dach budynku i zakończeniu ich czapami chroniącymi przed namakaniem i destrukcyjnym działaniem mrozu,
- b) wymianie wszystkich elementów konstrukcyjnych dachu (na całej powierzchni) wraz z deskowaniem i pokryciem dachowym.
- a) wymianę świetlika dachowego i okien połaciowych.
- b) wymianę drewnianego gzymsu wieńczącego od strony frontowej wraz ze wspornikami,
- c) przemurowaniu ceglanego gzymsu wieńczącego od strony podwórza,
- d) wymianę skorodowanych obróbek blacharskich (w szczególności obróbek ścian ogniowych, w narożach i koszach połaci dachowej, przy oknach połaciowych i świetliku),
- e) udrożnieniu rynien i rur spustowych od strony podwórza oraz wymianę uszkodzonego sztucera rynny od strony budynku przy ulicy Nauczycielskiej 8,
- f) skuciu luźnych, odspojonych i zagrzybionych tynków na elewacjach,
- g) wymianę wszystkich skorodowanych elementów balkonowych, w tym elementów konstrukcyjnych i płyt balkonowych (z zachowaniem ozdobnych balustrad i nieskorodowanych belek wspornikowych),
- h) zamocowaniu środkowej belki wspornikowej balkonu zlokalizowanego na III piętrze do belek stropowych w celu zapewnienia jej bezpiecznego zakotwienia w miejscu jej osadzenia,
- i) oczyszczeniu balustrad z farby (poprzez śrutowanie bądź piaskowanie) i ponowne ich zamocowanie,
- j) wymianę belek wraz z wypełnieniem (wskazanych na rysunkach w ekspertyzie):
 - stropu nad IV piętrem w pomieszczeniu przy oficynie oraz pomieszczeniach w środkowej części budynku głównego,
 - stropodachu oficyny (znajdującego się nad III piętrem) oraz belki stropu nad III piętrem budynku głównego zlokalizowanej bezpośrednio przy oficynie,
 - stropu nad II piętrem oficyny, zlokalizowanych bezpośrednio przy ścianie zewnętrznej oficyny od strony podwórza oraz bezpośrednio przy budynku głównym,
- k) wzmocnieniu końców belek (wskazanych na rysunkach w ekspertyzie):
 - stropu nad IV piętrem budynku głównego, opartych na ścianie frontowej budynku,
 - stropów nad parterem, I, II i III piętrem budynku głównego, opartych na ścianie frontowej przy balkonach i w narożach budynku (ostatnie belki od strony budynków sąsiednich),
 - stropu nad II piętrem oficyny, opartych na ścianie zewnętrznej oficyny w narożu przy rurze spustowej,
- l) wzmocnieniu i wypoziomowaniu (poprzez nabicie łąt) bądź wymianę belek stropu nad I piętrem w pomieszczeniu z balkonem (w zależności od ich stanu technicznego),
- m) wykonaniu ramy stalowej w pomieszczeniu z balkonem na I piętrze (oznaczonym w ekspertyzie nr 1/04), zastępującej zlikwidowaną ściankę sumikową (pod istniejącą na II piętrze ścianką pomiędzy pomieszczeniami nr 2/08 i 2/13, z których istnieje dostęp na balkon),
- n) uzupełnieniu ubytków stopni w schodach ceglanych prowadzących do piwnicy budynku,
- o) wymianę istniejącej wewnętrznej instalacji gazowej od gazomierzy do kurka głównego na instalacji wykonaną z rur stalowych łączonych przez spawanie,

- p) wymianie uszkodzonej wewnętrznej instalacji elektrycznej w budynku wraz z osprzętem i oprawami,

3.

- a) odtworzeniu drenazu przebiegającego pod posadzką piwnic (z uwzględnieniem istniejącego uzbrojenia terenu), zabezpieczającego budynek przez wilgocią,
- b) usunięciu pozostałości po istniejącej posadzce piwnic i wykonanie nowej posadzki,
- c) usunięciu (skuciu) zdewastowanej nawierzchni tarasu zewnętrznego od strony podwórza, odsłonięciu zagrzybionych ścian, zabezpieczeniu przeciwwilgociowo ścian stykających się z gruntem i wykonaniu nowej nawierzchni tarasu wraz z jej izolacją,
- d) uzupełnieniu ubytków stopni w schodach zewnętrznych prowadzących na taras,
- e) oczyszczeniu i uzupełnieniu elementów sztukaterii i cokołów na elewacjach budynku,
- f) zabezpieczeniu odsłoniętych powierzchni ścian zewnętrznych budynku środkiem grzybobójczym i wykonaniu nowych tynków,
- g) wymianie wyeksploatowanych okien krosnowych zamocowanych w ścianie klatki schodowej i we wnękach przeznaczonych dawniej na spiżarnie,
- h) wymianie uszkodzonych desek podłogowych na poddaszu i w lokalach na IV piętrze,
- i) uzupełnieniu ubytków w podestach i spocznikach i zabezpieczeniu przed wycieraniem stopni drewnianych oraz wykonaniu nowych powłok malarskich drewnianych schodów wewnętrznych w budynku,
- j) skuciu uszkodzonych i wykonaniu nowych tynków i powłok malarskich na ścianach ostatniej kondygnacji w obrębie klatki schodowej oraz w lokalach na IV piętrze i w narożach rur spustowych,
- k) wymianie (skorodowanej, niedrożnej i nieprawidłowo wykonanej) wewnętrznej instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej w budynku,

oraz

zakazuję

użytkowania części budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Nauczycielskiej 6 we Wrocławiu – ze względu na zaistnienie przesłanek o których mowa w art.66 ust.1 pkt 1 Prawa budowlanego, w tym:

- instalacji elektrycznej na poddaszu, w piwnicy, na klatce schodowej i korytarzach oraz we wszystkich lokalach, w których istnieje zagrożenie porażeniem prądem bądź pożarem z uwagi na uszkodzenia w/w instalacji (m.in. w lokalu nr 1, lokalach na ostatniej kondygnacji) – do czasu wykonania robót naprawczych wskazanych w punkcie 1e,
- instalacji gazowej w budynku – do czasu wymiany w/w instalacji zgodnie z punktem 2o w/w decyzji,
- balkonów zlokalizowanych od strony frontowej budynku – do czasu wykonania robót budowlanych wskazanych w punkcie 2g i 2h,
- schodów ceglanych prowadzących z poziomu parteru do piwnic – do czasu wykonania robót budowlanych wskazanych w punkcie 2n,
- pieca kaflowego (węglowego) zlokalizowanego w lokalu nr 3a (w pomieszczeniu oznaczonym w ekspertyzie technicznej nr 1/10) – do czasu jego prawidłowego podłączenia.

Niniejszej decyzji nadaje rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie nakazanych robót budowlanych wskazanych w punkcie 1. natomiast w odniesieniu do zakazu użytkowania obiektu niniejsza decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu.

Termin wykonania w/w robót budowlanych:

- wskazanych w punkcie 1 – do 15 czerwca 2015 roku,
- wskazanych w punkcie 2 – do 31 grudnia 2015 roku,
- wskazanych w punkcie 3 – do 30 września 2016 roku.

W/w roboty budowlane (związane z usunięciem zagrożenia i stwierdzonych nieprawidłowości w przedmiotowym budynku), należy wykonać pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i przynależnej do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

O usunięciu nieprawidłowości należy zawiadomić tut. organ nadzoru budowlanego załączając oświadczenie osoby uprawnionej o ich wykonaniu (wraz z uprawnieniami i zaświadczeniem o przynależności w/w osoby do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Uzasadnienie

W związku ze skargą jaka wpłynęła do tut. organu w sprawie uszkodzeń dachu budynku przy ulicy Nauczycielskiej 6 we Wrocławiu, powodujących zalewanie i zagrzybienie lokali mieszkalnych, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia wszczął postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego w/w budynku.

Po przeprowadzeniu czynności dowodowych w sprawie (przeprowadzeniu oględzin) oraz analizie przedłożonych przez zarządcę budynku dokumentów dotyczących utrzymania w/w obiektu, stwierdzono szereg nieprawidłowości w stanie technicznym przedmiotowego budynku, w szczególności:

- ubytki, spękania i odkształcenia gzymsów,
- spękania tynków i ślady zacieków na płytach balkonowych,
- ubytki i znaczne odspojenia tynków na elewacji od strony zaplecza,
- zmurszenia murów ceglanych w poziomie przyziemia i ubytki spoin w murach od strony zaplecza (w miejscach ubytków tynków),
- ubytki parapetów zewnętrznych przy oknach klatki schodowej,
- uszkodzenia nadproża nad oknem ostatniej kondygnacji od strony zaplecza (w części 5-kondygnacyjnej),
- uszkodzenia tarasu ze schodami zewnętrznymi, zlokalizowanego od strony zaplecza (brak części wylewki płyty tarasu, w części wylewka spękana, zapadnięta, murki ograniczające taras są spękane, tynki na nich odspojone, widoczne zmurszenia cegieł),
- znaczne ubytki stopni schodów ceglanych prowadzących do piwnic,
- całkowite zmurszenie posadzki piwnic,
- braki tralek i wytarte stopnice schodów wewnętrznych,
- spękania, ubytki i osmożenia (na ostatniej kondygnacji) ścian w obrębie klatki schodowej,
- zawilgocenia i zagrzybienia lokali mieszkalnych, spowodowane nieszczelnością pokrycia dachowego,
- ugięcia podłóg w lokalach mieszkalnych, w których występowały zalania,

- zacieki, wysolenia oraz korozja biologiczna części elementów więźby dachowej, a także spękania i ubytki murlaty i deskowania,
- uszkodzenia tynków trzonów kominowych,
- nieszczelności instalacji gazowej,
- niesprawną wentylację pomieszczeń w poszczególnych lokalach bądź brak wentylacji.

Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie – stan techniczny części elementów budynku przy ulicy Nauczycielskiej 6 we Wrocławiu budzi wątpliwości i może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Stwierdzono bowiem nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu, które mogą prowadzić do degradacji przedmiotowego budynku, w tym jego elementów konstrukcyjnych, m.in. występowanie nieszczelności pokrycia dachowego skutkujące przeciekami na stropie ostatniej kondygnacji, występowanie nieszczelności płyt balkonowych skutkujące przedostawaniem się wód opadowych do elementów konstrukcyjnych płyty i powstawanie zacieków na spodach płyt, występowanie ubytków tynków odsłaniających elementy konstrukcyjne (ściany i nadproża). Ponadto stwierdzono istnienie wad powodujących występowanie zawilgocień i zagrzybień lokali mieszkalnych, a także nieprawidłowości dotyczących braku wentylacji pomieszczeń w w/w lokalach lub jej nieprawidłowym działaniu oraz nieszczelności instalacji gazowej w części lokali, które mogą bezpośrednio zagrażać bezpieczeństwu zdrowia i życia ludzi.

Wobec powyższego, uznając potrzebę pozyskania dodatkowego materiału dowodowego w celu ustalenia zakresu niezbędnych do wykonania robót naprawczych, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia decyzją nr 701/2014 z dnia 27 marca 2014 roku nakazał Gminie Wrocław – właścicielowi w/w budynku przeprowadzenie kontroli stanu technicznego tego obiektu (w trybie art.62 ust.1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane), a także sporządzenie ekspertyzy technicznej uwzględniającej stan techniczny w/w budynku i wskazującej zakres czynności na podstawie których można doprowadzić budynek do odpowiedniego stanu technicznego.

W odpowiedzi na powyższą decyzję, zarządca przedmiotowego budynku – Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. złożył w tut. inspektoracie protokół z okresowej kontroli stanu technicznego budynku z 15 grudnia 2014 roku sporządzony przez mgra inż. Radosława Bereżyckiego oraz „Ekspertyzę stanu technicznego budynku przy ul. Nauczycielskiej 6 we Wrocławiu” z grudnia 2014 roku, sporządzoną przez inż. Henryka Bereżeckiego, mgra inż. Radosława Bereżeckiego, mgr inż. Marię Pawlik oraz mgra inż. Rafała Stępkowskiego.

Z w/w protokołu z okresowej kontroli stanu technicznego budynku wynika, że w złym stanie technicznym są tynki zewnętrzne, gzyms nad ostatnią kondygnacją od strony ulicy, kominy wychodzące ponad dach, stropodach drewniany, pokrycie dachowe, obróbki blacharskie, orynnowanie, część stropów międzykondygnacyjnych od strony ulicy i w oficynie, balkony, schody zewnętrzne od strony podwórza oraz stolarka okienna. Większość pozostałych elementów budynku jest w stanie średnim, w znacznej części wymagającym napraw. W w/w protokole zalecono – z uwagi na możliwość wystąpienia zagrożenia dla zdrowia, życia ludzi i mienia - w pilnym trybie:

- przeprowadzić wymianę drewnianej konstrukcji dachu i pokrycia dachowego,
- przeprowadzić remont balkonów,
- przemurować przechylony wolnostojący komin oficyny i skotwić go z konstrukcją dachu,
- odtworzyć gzyms wieńczący elewację od strony ulicy i przemurować gzyms ceglany od podwórza,
- naprawić schody prowadzące do piwnicy – uzupełnić ubytki cegieł,
- usunąć wadliwe połączenia pieca z kominem w lokalu nr 3a.

W protokole wskazano również, że szczegółowy opis nieprawidłowości i sposób naprawy stanu technicznego przedmiotowego obiektu podano w przedłożonej ekspertyzie technicznej. Ponadto wskazano, że właściciel budynku nie wykonał robót remontowych, zalecanych w protokołach z poprzednich okresowych kontroli.

W przedłożonej ekspertyzie technicznej dokonano szczegółowej oceny stanu technicznego budynku przy ulicy Nauczycielskiej 6 we Wrocławiu i wskazano szereg nieprawidłowości, które należy usunąć. Stwierdzono, że:

- fundamenty oraz ściany piwnic nie posiadają żadnej izolacji przeciwwilgociowej (nie była wykonana), natomiast istniejący drenaż podposadzkowy, zabezpieczający budynek przed wilgocią jest obecnie niedrożny bądź uszkodzony, na co wskazują zawilgocenia ścian piwnic – wobec czego zalecono odtworzenie drenażu przebiegającego pod posadzką piwnic, z uwzględnieniem istniejącego uzbrojenia podziemnego w otoczeniu budynku,
- posadzka w piwnicy jest zmurzała z powodu zawilgocenia, w związku z czym należy usunąć pozostałości po w/w posadzce i wykonać nową po odtworzeniu drenażu,
- ściana zewnętrzna budynku od strony podwórza (części głównej budynku i oficyny) jest częściowo zerodowana w dolnych i górnych partiach i zarysowana nad klatką schodową – w związku z czym zalecono usunąć zagrzybione i zerodowane tynki, zabezpieczyć odsłonięte powierzchnie muru środkiem grzybobójczym, a następnie uzupełnić ubytki tynkiem wapiennym z niewielkim dodatkiem cementu; zalecono także docieplenie w/w ściany,
- ceglany gzyms wieńczący od strony podwórza jest zerodowany – w związku z czym zalecono jego przemurowanie,
- drewniany gzyms wieńczący (podrynnowy) od strony frontowej jest zdewastowany, posiada znaczne ubytki – wobec czego zalecono wymianę w/w gzymsu wraz ze wspornikami,
- elewacja frontowa jest zabrudzona, elementy sztukaterii oraz cokół posiadają ubytki – w związku z czym zalecono oczyszczenie i uzupełnienie w/w elementów, a także wzmocnienie ich powierzchni zewnętrznych i powleczenie ich środkiem hydrofobowym,
- okna krosnowe zamocowane w ścianie klatki schodowej i we wnękach przeznaczonych dawniej na spizarnie są wyeksploatowane i należy je wymienić,
- trzony kominowe wychodzące ponad dach budynku są spękanymi i nie posiadają zakończenia „czapami” – wobec czego zalecono przemurowanie koron w/w kominów i zakończenie ich „czapami” chroniącymi je przez namakaniem i destrukcyjnym działaniem mrozu,
- trzon kominowy wyprowadzony ze ściany oddzielającej budynek główny od oficyny jest rozwarstwiony, przechylony i zagraża bezpieczeństwu użytkowników – w związku z czym zalecono w trybie pilnym przemurowanie w/w trzonu (od miejsca poziomego rozwarstwienia), wykonanie wzmocnień kątownikami w narożach trzonu i wykonanie stężenia ukośnego w/w trzonu mocując je do ściany ogniowej,
- przewody kominowe (dymowe i wentylacyjne) w przedmiotowym budynku pełnią rolę przewodów zbiorczych, co jest niezgodne z obowiązującymi przepisami – w związku z czym zalecono wykonanie dodatkowych indywidualnych przewodów kominowych z wyprowadzeniem ich ponad dach na wymaganą zgodnie z przepisami wysokość,
- w lokalu nr 3a (w pom. oznaczonym nr 1/10 w ekspertyzie) wykonane jest wadliwe podłączenie pieca kaflowego (węglowego) do przewodu kominowego (podłączenie wykonano poziomym odcinkiem rury „spiro” o długości ok. 4,0 m, co może

- powodować zagrożenie pożarowe – w związku z czym zalecono w trybie pilnym usunięcie wadliwego podłączenia,
- występują znaczne uszkodzenia elementów konstrukcyjnych stropów międzykondygnacyjnych, wywołane zerowaniem szkodników oraz nieszczelnością pokrycia dachowego, w związku z czym zalecono:
 - wymianę belek stropu nad IV piętrzem w pomieszczeniu przy oficynie oraz w pomieszczeniach środkowej części budynku głównego,
 - wzmocnienie (np. przekładkami) końców wszystkich belek stropu nad IV piętrzem opartych na ścianie frontowej budynku głównego,
 - wymianę wszystkich belek stropodachu oficyny (znajdującego się nad III piętrzem) oraz belki stropu nad III piętrzem budynku głównego zlokalizowanej bezpośrednio przy oficynie,
 - wymianę belek stropu nad II piętrzem oficyny, zlokalizowanych bezpośrednio przy ścianie zewnętrznej oficyny od strony podwórza oraz bezpośrednio przy budynku głównym oraz wzmocnienie końców belek (opartych na ścianie) zlokalizowanych w narożu oficyny przy murze spustowej,
 - wypoziomowanie stropu nad I piętrzem w pomieszczeniu z balkonem (poprzez nabicie łat) oraz wymianę zdegradowanych belek w/w stropu,
 - wzmocnienie (np. przekładkami) końców belek stropów nad parterem oraz I, II i III piętrzem zlokalizowanych opartych na ścianie frontowej przy balkonach i w narożach budynku głównego (ostatnie belki stropowe od strony budynków sąsiednich),
 - wymianę wypełnienia między belkami (zastępując zasypkę z żużlu i gliny wełną mineralną) – w miejscach gdzie konieczna jest wymiana belek stropowych.
 - podłogi na poddaszu i w lokalach na IV piętrze z uwagi na uszkodzenia należy wymienić,
 - występuje znaczne pochylenie podłogi w pomieszczeniach na II piętrze (oznaczonych nr 2/08 i 2/13 w ekspertyzie) w związku z likwidacją ścianki sumikowej na I piętrze (pod tymi pomieszczeniami – wobec czego zalecono wykonanie na I piętrze w pomieszczeniu oznaczonym w ekspertyzie nr 1/04 ramy stalowej zastępującej zlikwidowaną ściankę,
 - konstrukcja balkonów nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania z uwagi na zniszczenia korozyjne belek stalowych oraz zawilgocenia płyty balkonowej powodujące odpadanie tynku z obrzeży i podniebień płyt – w związku z czym wskazano na konieczność:
 - wyłączenia z użytkowania balkonów w trybie pilnym,
 - wymiany wszystkich elementów balkonowych z zachowaniem ozdobnych balustrad i głównych belek wspornikowych (pod warunkiem że stopień korozji w/w belek będzie nieduży),
 - zamocowanie środkowej belki wspornikowej balkonu zlokalizowanego na III piętrze do belek stropowych w celu zapewnienia jej bezpiecznego zakotwienia w miejscu jej osadzenia,
 - oczyszczeniu balustrad z farby poprzez śrutowanie bądź piaskowanie i ponownie zamocować w odremontowanych płytach balkonowych,
 - występuje bardzo duża degradacja elementów konstrukcyjnych dachu budynku i deskowania, wywołana zerowaniem szkodników i nieszczelnością pokrycia dachowego – w związku z czym zalecono wymianę wszystkich elementów konstrukcyjnych dachu na całej jego powierzchni wraz z deskowaniem i pokryciem dachowym (która musi być połączona z wymianą części stropu drewnianego nad IV

- piętrzem, gdyż więźba wspiera się poprzez podwaliny na belkowaniu stropu oraz stropodachu oficyny).
- okna dachowe i świetlik posiadają uszkodzenia i ubytki w szkleniu – w związku z czym zalecono ich wymianę.
- obróbki blacharskie (w szczególności ścian ogniowych, w narożach i koszach połaci dachowej, przy oknach dachowych i świetliku) są skorodowane i zniekształcone – wobec czego zalecono ich wymianę.
- rynny i rury spustowe od strony podwórza są zanieczyszczone, niedrożne – wobec czego zalecono ich udrożnienie.
- nawierzchnia betonowa tarasu zlokalizowanego od strony podwórza jest zdewastowana, w związku z czym należy usunąć nawierzchnię, zagrzybione ściany odsłonić, zabezpieczyć folią ich powierzchnie stykające się z gruntem oraz wykonać nową nawierzchnię tarasu wraz z jej izolacją.
- schody ceglane prowadzące do piwnicy zagrażają bezpieczeństwu użytkowników z uwagi na istnienie dużych ubytków cegieł formujących stopnie, w związku z czym zalecono uzupełnienie ubytków cegieł.
- drewniane schody wewnętrzne w budynku posiadają ubytki i wytarcia stopni oraz uszkodzenia i ubytki tralek balustrady oraz uszkodzenia malatury wobec czego zalecono odrestaurowanie balustrady, uzupełnienie ubytków i zabezpieczenie stopni przed wycieraniem (wykładziną trudnościaralną) oraz wykonanie nowych powłok malarskich.
- na ścianach ostatniej kondygnacji w obrębie klatki schodowej występują osmalenia, a w lokalach na IV piętrze oraz w narożach rur spustowych występują ślady zacieków oraz zagrzybienia tynków wewnętrznych, w związku z czym zalecono skucie uszkodzonych i wykonanie nowych tynków i powłok malarskich w w/w miejscach.
- instalacja wodociągowa w budynku jest w złym stanie technicznym – jest skorodowana, częściowo niedrożna (poprzez zarastanie rur przez kamień), występują ślady zacieków, wobec czego zalecono wymianę w/w instalacji.
- instalacja kanalizacyjna w budynku z rur żeliwnych kielichowych jest w złym stanie technicznym wynikającym z wieloletniej eksploatacji oraz dokonywanych przeróbek z użyciem innych materiałów (rur PVC kielichowych), w związku z czym zalecono wymianę w/w instalacji.
- instalacja gazowa w budynku nie jest dostosowana do obecnego zasilania gazem ziemnym suchym (wykonana była w czasach zasilania budynku gazem miejskim mokrym) – posiada niewłaściwe połączenia (gwintowane uszczelniane konopiami lnianymi nasączonymi pokostem), które dodatkowo posiadają ślady przeróbek, świadczące o dokonywaniu ich przez osoby nieposiadające odpowiednich kwalifikacji zawodowych, w związku z czym stwierdzono istnienie zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia (z uwagi na możliwość rozszczelnienia się istniejącej instalacji) i zalecono wymianę istniejącej instalacji od gazomierzy do kurka głównego na instalację wykonaną z rur stalowych łączonych przez spawanie.
- instalacja elektryczna w budynku posiada znaczne uszkodzenia i nie więcej niż 10-15% jest instalacją nieuszkodzoną i wykonaną prawidłowo – tablice kondygnacyjne elektryczne są zniszczone, stare i wyeksploatowane, cała instalacja elektryczna na klatce schodowej i w korytarzach jest zniszczona, częściowo zdemonstrowana a osprzęt powypalany, niektóre uchwyty mocujące przewody są pourywane a przewody zwisają, w części lokali, na poddaszu i w piwnicy instalacja jest częściowo zdemonstrowana i uszkodzona (powyrywany osprzęt), końcówki przewodów po wymontowanym osprzęcie i oprawach nie są zabezpieczone przed dotykiem osób i mogą stwarzać zagrożenie porażeniowe dla jej użytkowników oraz zagrożenie pożarowe, w części

pomieszczeń mokrych oprawy oświetleniowej i osprzęt nie jest szczelny – wobec czego zalecono wymianę w/w instalacji.

Po przeanalizowaniu całego zgromadzonego materiału dowodowego stwierdzono co następuje.

Zgodnie z zasadą wyrażoną w art.61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art.5 ust.2 w/w ustawy, czyli utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie bezpieczeństwa użytkowania i bezpieczeństwa konstrukcji. Przez „należyty stan techniczny” należy rozumieć stan pełnej sprawności obiektu budowlanego lub jego części, nieposiadający jakichkolwiek uszkodzeń, a zwłaszcza takich które mogą powodować niebezpieczeństwo przy użytkowaniu obiektu lub jego części albo naruszenie innych wymagań wymienionych w art.5 ust.2 Prawa budowlanego.

Podkreślenia wymaga fakt, iż właściciel ma obowiązek prawny usuwania nieprawidłowości w stanie technicznym budynku nie czekając na działania przymuszające ze strony właściwych organów państwowych. Decyzja oparta na przepisie art.66 ustawy – Prawo budowlane stanowi zatem jedynie podstawę do wyegzekwowania ciążącego na adresacie obowiązku, który już istniał.

Zgodnie z treścią art.66 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane – w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

- 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo
 - 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo
 - 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo
 - 4) powoduje swym wyglądem oszczerzenie otoczenia
- właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

W decyzji, o której mowa w ust.1 pkt 1-3, właściwy organ może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Decyzja o zakazie użytkowania obiektu, jeżeli występują okoliczności o których mowa w ust.1 pkt 1 i 2, podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie (zgodnie z art.66 ust.2 Prawa budowlanego).

Z uwagi na występujące w budynku przy ulicy Nauczycielskiej 6 we Wrocławiu zagrożenie i nieprawidłowości w stanie technicznym oraz ze względu na zalecenia zawarte w przedłożonych przez właściciela budynku dokumentach, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia uznał za zasadne wydanie niniejszej decyzji w trybie art.66 ust.1 pkt 1 i 3 oraz art.66 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane – nakazującej usunięcie zagrożenia i nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu oraz zakazującej użytkowania części w/w obiektu. Zakaz użytkowania dotyczy tych części obiektu, których stan techniczny w chwili obecnej nie pozwala na ich bezpieczne użytkowanie (w celu bezpiecznego użytkowania tych części obiektu niezbędne jest wykonanie robót zabezpieczających i remontowych).

Ze względu na duży zakres robót budowlanych niezbędnych do wykonania oraz ich stopień pilności uznano za zasadne zróżnicowanie terminów do ich wykonania. W zakresie robót mających na celu wyeliminowanie wystąpienia bezpośredniego zagrożenia Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia nałożył – w celu ochrony zdrowia i życia ludzkiego – rygor natychmiastowej wykonalności (na podstawie art. 108 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego). Termin wykonania (zakończenia) w/w robót określono na dzień 15 czerwca 2015 roku. Roboty naprawcze, które wymagają podjęcia niezwłocznych

działań z uwagi na możliwość szybkiego pogarszania się stanu technicznego, pogłębienia się degradacji obiektu nakazano wykonać w terminie do dnia 31 grudnia 2015 roku (z uwagi na duży zakres robót). W/w roboty mają również na celu umożliwienie bezpiecznego użytkowania całego obiektu. Pozostałe roboty, które są niezbędne w celu doprowadzenia budynku do właściwego stanu technicznego, nakazano natomiast wykonać w terminie do dnia 30 września 2016 roku.

W odniesieniu do zakresu nałożonych obowiązków wyjaśnić należy, iż przy formułowaniu sentencji niniejszej decyzji tut. organ nadzoru budowlanego nie narzucił Zobowiązanemu metod wykonania określonych robót ani konkretnych materiałów które miałyby być użyte podczas remontu, pozostawiając swobodę wyboru, uzależnioną od swoistych predyspozycji technicznych i finansowych.

Wskazać także należy, iż niniejsza decyzja ma na celu zobowiązanie właściciela obiektu do usunięcia nieprawidłowości w utrzymaniu budynku, spowodowanych wieloletnim zużyciem technicznym obiektu i czynnikami występującymi podczas użytkowania, a nie poprawę stanu budynku w stosunku do jego stanu pierwotnego. Z uwagi na powyższe, pomimo zaleceń wskazanych w przedłożonych przez zarządcę dokumentach, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia nie nakazał w niniejszej decyzji wykonania robót budowlanych mających na celu doprowadzenie obiektu do obecnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych i wymogów dotyczących izolacyjności cieplnej i akustycznej budynku oraz ochrony przeciwpożarowej. Natomiast w przypadku gdy właściciel uzna, iż wykonanie konkretnych robót budowlanych poprawi parametry techniczne obiektu (np. wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych budynku, wykonanie odrębnych przewodów kominowych dla poszczególnych pomieszczeń) bądź poprawi bezpieczeństwo w obiekcie (poprzez podwyższenie balustrad schodów, wydzielenie pożarowe klatki schodowej), wówczas może on w każdej chwili wystąpić do organu administracji architektoniczno-budowlanej z wnioskiem o uzyskanie pozwolenia na wykonanie w/w robót bądź zgłosić zamiar wykonania robót niewymagających pozwolenia na budowę (w zależności od zakresu robót).

Przepisy rozdziału 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane, mające zastosowanie w niniejszej sprawie, wskazują także podmioty, do których winny być adresowane decyzje wydane na ich podstawie – do właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego. Przedmiotem niniejszego postępowania jest nieodpowiedni stan techniczny budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Nauczycielskiej 6 we Wrocławiu, który w całości jest własnością Gminy Wrocław. W związku z powyższym zasadne jest skierowanie nakazu wykonania robót budowlanych określonych w rozstrzygnięciu niniejszej decyzji do w/w właściciela obiektu.

W tym miejscu należy również wskazać, że budynek mieszkalny wielorodzinny przy ulicy Nauczycielskiej 6 we Wrocławiu znajduje się w ewidencji zabytków. Wobec powyższego właściciel przedmiotowego obiektu wykonując nakazane niniejszą decyzją roboty budowlane winien zadbać o wykonanie ich w sposób nie naruszający przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Właściciel przedmiotowego budynku powinien zatem poprzedzić wykonywanie robót budowlanych w obiekcie uzyskaniem stosownego zezwolenia organu konserwatorskiego na wykonanie robót budowlanych.


Zapewniając stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu – przed wydaniem decyzji, umożliwiając wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań – Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia pismem z dnia 24 kwietnia 2015 roku zawiadomił strony o powyższych uprawnieniach. Strony nie skorzystały z w/w uprawnienia, nie wniosły nowych dowodów, żądań i nie wypowiedziały się odnośnie zgromadzonego materiału dowodowego.

Ze względu na występujące zagrożenie i zły stan techniczny budynku przy ulicy Nauczycielskiej 6 we Wrocławiu – zasadnym stało się wydanie przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia niniejszej decyzji w trybie art.66 ust.1 pkt 1 i 3 i art.66 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane – nakazującej usunięcie zagrożenia i stwierdzonych nieprawidłowości oraz zakazującej użytkowania części budynku do czasu usunięcia zagrożenia.

Mając na względzie powyższe rozstrzygam jak na wstępie niniejszej decyzji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia – w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
DLA MIASTA WROCŁAWIA

Miejsce i data: Wrocław, 14.05.2014 r.

Otrzymują:

1. Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.
2. Gmina Wrocław – Departament Nieruchomości i Eksploatacji
3. Prezydent Wrocławia – Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Wrocławia
4. PINB a/a

Do wiadomości:

1. Zenon Ćwik – Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.
2. Miejski Konserwator Zabytków

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. DANE EWIDENCYJNE

1.1.1. Inwestycja

Projekt przeprowadzenia robót budowlanych niezbędnych do usunięcia nieprawidłowości w stanie technicznym budynku przy ul. Nauczycielskiej 6 we Wrocławiu, wskazanych w pkt. 2 i 3 decyzji PINB nr 1226/2015 z 06.05.2015r.

1.1.2. Lokalizacja obiektu

adres: ul. Nauczycielska 6, Wrocław;

adres geodezyjny: dz. nr 33, AM- 35, Obręb Plac Grunwaldzki

1.1.3. Inwestor

Gmina Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8, 50-049 Wrocław,

1.1.4. Kategoria obiektu: XIII

1.1.5. Obszar oddziaływania obiektu

Przeprowadzenie robót budowlanych niezbędnych do usunięcia nieprawidłowości w stanie technicznym budynku przy ul. Nauczycielskiej 6 we Wrocławiu, wskazanych w pkt. 2 i 3 decyzji PINB nr 1226/2015 z 06.05.2015r. **nie oddziałuje na przyległe tereny.**

1.2. PODSTAWA OPRACOWANIA

- umowa z Inwestorem;
- decyzja PINB nr 1226/2015 z 06.05.2015r.;
- ekspertyza stanu technicznego wykonana przez B.R.H. Zakład Budownictwa, ul. Tapicerska 26, 53-205 Wrocław;
- wizja lokalna i inwentaryzacja;
- wytyczne projektowe otrzymane od Inwestora;
- obowiązujące normy i przepisy.

1.3. ZAKRES I CEL OPRACOWANIA

Przeprowadzenie robót budowlanych niezbędnych do usunięcia nieprawidłowości w stanie technicznym budynku przy ul. Nauczycielskiej 6 we Wrocławiu, wskazanych w pkt. 2 i 3 decyzji PINB nr 1226/2015 z 06.05.2015r. ma na celu przywrócenie właściwego stanu technicznego budynku.

Niniejsze opracowanie obejmuje następujące prace budowlane wykazane w pkt. 2 i 3 decyzji PINB nr 1226/2015 z 06.05.2015r.:

- a) przemurowaniu spękanych trzonów kominowych wychodzących ponad dach budynku i zakończeniu ich czapami chroniącymi przed namakaniem i destrukcyjnym działaniem mrozu,
- b) wymianie wszystkich elementów konstrukcyjnych dachu (na całej powierzchni) wraz z deskowaniem i pokryciem dachowym.
- c) wymianie świetlika dachowego i okien połaciowych,
- d) wymianie drewnianego gzymsu wieńczącego od strony frontowej wraz ze wspornikami,
- e) przemurowaniu ceglanego gzymsu wieńczącego od strony podwórza,
- f) wymianie skorodowanych obróbek blacharskich (w szczególności obróbek ścian ogniowych, w narożach i koszach połaci dachowej, przy oknach połaciowych i świetliku),

- g) udrożnieniu rynien i rur spustowych od strony podwórza oraz wymianie uszkodzonego sztucera rynny od strony budynku przy ulicy Nauczycielskiej 8,
- h) skuciu luźnych, odspojonych i zagrzybionych tynków na elewacjach.
- i) wymianie wszystkich skorodowanych elementów balkonowych, w tym elementów konstrukcyjnych i płyt balkonowych (z zachowaniem ozdobnych balustrad i nieskorodowanych belek wspornikowych),
- j) zamocowaniu środkowej belki wspornikowej balkonu zlokalizowanego na III piętrze do belek stropowych w celu zapewnienia jej bezpiecznego zakotwienia w miejscu jej osadzenia,
- k) oczyszczeniu balustrad z farby (poprzez śrutowanie bądź piaskowanie) i ponowne ich zamocowanie,
- l) wymianie belek wraz z wypełnieniem (wskazanych na rysunkach w ekspertyzie):
 - stropu nad IV piętrem w pomieszczeniu przy oficynie oraz pomieszczeniach w środkowej części budynku głównego,
 - stropodachu oficyny (znajdującego się nad III piętrem) oraz belki stropu nad III piętrem budynku głównego zlokalizowanej bezpośrednio przy oficynie.
 - stropu nad II piętrem oficyny, zlokalizowanych bezpośrednio przy ścianie zewnętrznej oficyny od strony podwórza oraz bezpośrednio przy budynku głównym,
- m) wzmocnieniu końców belek (wskazanych na rysunkach w ekspertyzie):
 - stropu nad IV piętrem budynku głównego, opartych na ścianie frontowej budynku,
 - stropów nad parterem, I, II i III piętrem budynku głównego, opartych na ścianie frontowej przy balkonach i w narożach budynku (ostatnie belki od strony budynków sąsiednich),
 - stropu nad II piętrem oficyny, opartych na ścianie zewnętrznej oficyny w narożu przy rurze spustowej,
- n) wzmocnieniu i wypoziomowaniu (poprzez nabicie łąt) bądź wymianie belek stropu nad I piętrem w pomieszczeniu z balkonem (w zależności od ich stanu technicznego),
- o) wykonaniu ramy stalowej w pomieszczeniu z balkonem na I piętrze (oznaczonym w ekspertyzie nr 1/04). zastępującej zlikwidowaną ściankę sumikową (pod istniejącą na II piętrze ścianką pomiędzy pomieszczeniami nr 2/08 i 2/13. z których istnieje dostęp na balkon),
- p) uzupełnieniu ubytków stopni w schodach ceglanych prowadzących do piwnicy budynku,
- q) wymianie istniejącej wewnętrznej instalacji gazowej od gazomierzy do kurka głównego na instalacji wykonaną z rur stalowych łączonych przez spawanie,
- r) wymianie uszkodzonej wewnętrznej instalacji elektrycznej w budynku wraz z osprzętem i oprawami,
- s) odtworzeniu drenażu przebiegającego pod posadzką piwnic (z uwzględnieniem istniejącego uzbrojenia terenu), zabezpieczającego budynek przez wilgocią,
- t) usunięciu pozostałości po istniejącej posadzce piwnic i wykonanie nowej posadzki,
- u) usunięciu (skuciu) zdewastowanej nawierzchni tarasu zewnętrznego od strony podwórza, odsłonięciu zagrzybionych ścian, zabezpieczeniu przeciwwilgociowo ścian stykających się z gruntem i wykonaniu nowej nawierzchni tarasu wraz z jej izolacją,
- v) uzupełnieniu ubytków stopni w schodach zewnętrznych prowadzących na taras,
- w) oczyszczeniu i uzupełnieniu elementów sztukaterii i cokołów na elewacjach budynku,
- x) zabezpieczeniu odsłoniętych powierzchni ścian zewnętrznych budynku środkiem grzybobójczym i wykonaniu nowych tynków,
- y) wymianie wyeksploatowanych okien krosnowych zamocowanych w ścianie klatki schodowej i we wnękach przeznaczonych dawniej na spiżarnie,
- z) wymianie uszkodzonych desek podłogowych na poddaszu i w lokalach na IV piętrze,
- aa) uzupełnieniu ubytków w podestach i spocznikach i zabezpieczeniu przed wycieraniem stopni drewnianych oraz wykonaniu nowych powłok malarskich drewnianych schodów wewnętrznych w budynku,

- bb) skuciu uszkodzonych i wykonaniu nowych tynków i powłok malarskich na ścianach ostatniej kondygnacji w obrębie klatki schodowej oraz w lokalach na IV piętrze i w narożach rur spustowych,
- cc) wymianie (skorodowanej, niedrożnej i nieprawidłowo wykonanej) wewnętrznej instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej w budynku,

1.4. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA TEREN

Obszar objęty opracowaniem nie znajduje się na terenie wpływu eksploatacji górniczej.

1.5. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO

Inwestycja nie należy do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie stwarza zagrożeń dla środowiska i zdrowia użytkowników remontowanego obiektu oraz okolicznych mieszkańców.

W oparciu o art. 32 ustawy Prawo Budowlane (Dz. U. Z 29.11.2013r. poz. 1409) nie jest wymagana decyzja środowiskowa.

Dz.U. 2010 nr 213 poz. 1397 - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

Zgodnie z §3 ust.1 pkt.52, inwestycja nie należy do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i decyzja środowiskowa nie jest wymagana.

1.6. OCHRONA KONSERWATORSKA

Budynek został ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Wrocławia.

1.7. ZAGADNIENIA OCHRONY POŻAROWEJ

Budynek jest zaliczany do kategorii ZL IV, średnio wysoki, klasy „D”.

Przyjęte rozwiązania nie zmieniają i nie mają wpływu na ochronę pożarową budynku.

1.8. WARUNKI OŚWIETLENIOWE

Zakres projektowanych prac nie zmienia warunków oświetlenia.

1.9. DOSTĘP DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Zakres projektowanych prac nie zmienia sposobu dostępu do budynku dla osób niepełnosprawnych.

2. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

2.1. SYTUACJA I LOKALIZACJA

Budynek mieszkalno-usługowy zlokalizowany we Wrocławiu przy ul. Nauczycielskiej 6 (dawniej Verbindungsstrasse) wybudowano w roku 1895r o czym świadczy data zachowana na kartuszu umieszczonym nad drzwiami wejściowymi. Obiekt ten znajduje się do dziś w zwartej zabudowie sąsiednich kamienic nr 8 i 4 powstałych w tym samym okresie czasu. Od strony ulicy bryła budynku posiada pięć kondygnacji naziemnych, poddasze użytkowe i pełne podpiwniczenie. Do bryły tej przylega 4-ro kondygnacyjna oficyna ze stropodachem wentylowanym- także podpiwniczona.

Z dokumentacji archiwalnej z roku 1907 wynika, że w roku 1908 obiekt zmodernizowano wprowadzając do mieszkań m.in. łazienki i wc. Przebudowano także więźbę dachową od strony ulicy nadając jej formę dachu mansardowego.

Podobieństwo wystroju kamienic sąsiednich (nr 4 i 8) skłania do wniosku, że projektantem przebudowy (także budynków nr 4 i 8) była ta sama osoba działająca na zlecenie jednego właściciela wszystkich w/w kamienic, którym mógł być Max Runge.

Argumentem, który potwierdza powyższą hipotezę jest podobieństwo konstrukcji i identyczna obudowa balkonów oraz sposób uformowania (przy przebudowie) bryły mansardu dachu wraz z gzymsem wieńczącym.

Powyższe spostrzeżenia są istotne dla przedmiotu opracowania ponieważ pozwoliły przy analizie rozwiązań na skorzystaniu z materiałów archiwalnych także sąsiednich budynków zwłaszcza przy ograniczonych możliwościach wykonania odkrywek w budynku nr 6 i braku jakiegokolwiek powojennej dokumentacji archiwalnej tego obiektu. Należy dodać, że cała zabudowa ulicy Nauczycielskiej od strony południowo-wschodniej została zachowana podczas wyburzenia przez Niemców w roku 1945 istniejącej zabudowy rejonu obecnego placu Grunwaldzkiego na potrzeby budowy lotniska polowego. Uznano wówczas, że przestrzeń zajmowana przez omawiane budynki nie była już potrzebna dla tego celu, a zwarta zabudowa i masywne konstrukcje piwnic nadawały się na ukrycia schronowe dla ludności podczas bombardowań i ostrzału artyleryjskiego.

Po II-giej Wojnie Światowej opisywany budynek został ponownie zasiedlony bez przeprowadzenia gruntownego remontu o czym świadczą zachowane do dziś prawie wszystkie jego oryginalne elementy zewnętrzne i wewnętrzne z wyjątkiem dawnych pieców kaflowych oraz niektórych drzwi i okien. Niewielkie zmiany powojenne- wprowadzone głównie staraniem użytkowników- polegały przede wszystkim na wykonaniu nowych "przepierzeń" istn. pomieszczeń mieszkalnych i piwnicznych oraz wprowadzeniu zmian w sposobie ogrzewania i wyposażenia pomieszczeń sanitarnych.

Zaniedbania konserwacyjne w okresie powojennym spowodowały destrukcję wszystkich elementów obiektu i wymusiło na właścicielu dokonania (prawdopodobnie ok. 2000 roku) remontu dachu i poddasza, który z niezrozumiałych powodów ograniczono tylko do części powierzchni, a w niej wymieniono wybiórczo niektóre elementy więźby dachowej, deskowania i pokrycia połaci.

Wg danych technicznych podanych w książce obiektu w budynku przy ul. Nauczycielskiej 6 we Wrocławiu znajduje się:

- 13 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej - 725,09 m²
- 2 lokale użytkowe (na parterze) o pow. użytkowej - 174,70 m²

Powierzchnia zabudowy wynosi - 267,90 m² (wg dawnej dokumentacji archiwalnej - 258 m²) a kubatura budynku - 5284 m³

2.2. OCENA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH BUDYNKU

2.2.1. FUNDAMENTY I ŚCIANY PIWNIC

Z zachowanych rysunków archiwalnych wynika, że fundamentami analizowanego budynku są ławy (z cegły lub kamienia polnego zalanego zaprawą) o przekroju prostokątnym i wymiarach 115x80 cm - pod ścianami zewnętrznymi i 80x80 cm - pod nośnymi ścianami wewnętrznymi. Podeszwy ław są zagłębione ok. 2,3 m poniżej powierzchni przylegającego chodnika. Ani fundamenty, ani oparte na nich ściany piwnic nie posiadają żadnej izolacji przeciwwilgociowej. Zabezpieczeniem przed ich nawilżaniem wodą opadową mógł być w przeszłości drenaż podposadzkowy. Takie rozwiązanie było powszechnie stosowane w budownictwie niemieckim nawet do 1960 roku. Jeżeli tak było i w omawianym budynku, to drenaż ten obecnie jest z pewnością niedrożny, ponieważ zewnętrzne ściany piwnic są mokre, co jest szczególnie widoczne na ich powierzchniach zewnętrznych stykających się z tarasem, znajdującym się od strony podwórza. Należy dodać, że mimo wygrozdzenia przestrzeni piwnic drewnianymi ściankami boksów - murowane ściany wewnętrzne są "umiarkowanie"

suche. Przyczyniają się do tego ubytki w zabudowie okien piwnicznych i źle zaizolowany rurociąg miejskiej sieci c.o. poprowadzony m.in. wzdłuż korytarzy budynku nr 6. Mimo infiltracji wody opadowej do gruntu wskutek niedrożności rur spustowych i rynien - poza rysą nad nadprożem klatki schodowej- nie stwierdzono innych zarysowań ścian i fundamentów (o szerokości większej niż 0,3mm) co świadczy o poprawnym dobraniu ich wymiarów i odpowiednim zagłębieniu w stosunku do terenu. Duży wpływ na powyższą "stabilność" ustroju ma jego zwarta bryła i przylegające budynki sąsiadów.

2.2.2. ŚCIANY I ŚCIANKI NADZIEMNE

Wszystkie ściany nośne omawianego budynku wzniesiono z ceramicznej cegły pełnej na zaprawie wapiennej z niewielką domieszką cementu, której wytrzymałość na ściskanie $f_m = 0,3 \pm 0,1 \text{ MPa}$. Uznano, że aktualna wytrzymałość obliczeniowa na ściskanie omawianych murów - w zależności od stopnia zaawansowania erozji - mieści się w przedziale: $f_d = 1,6 - 2,1 \text{ MPa}$

Otynkowana, zewnętrzna ściana tylna jest częściowo zerodowana w górnych partiach i zarysowana nad klatką schodową wskutek działania mrozu - rozsadzającego systematycznie nawilżany czerep cegieł pod zdewastowanym okapem dachu.

Obniżenie wytrzymałości cegieł w tym przypadku nie wpływa znacząco na bezpieczeństwo użytkowników, ponieważ dotyczy to ściany obciążonej fragmentem dachu i zbierającej obciążenie tylko z połowy powierzchni pól skrajnych sklepień odcinkowych.

W istniejących murach wewnętrznych wykonano przewody dymowe, które obecnie wykorzystywane są jako dymowe, spalinowe i wentylacyjne. Stan techniczny tych przewodów opisano poniżej.

Ściana frontowa posiada na swojej powierzchni fragmenty licówki z cegły silikatowej (barwionej w swej masie ugiem podczas jej formowania) oraz wkomponowane odlewy dekoracyjne wapienno-gipsowe kotwione do ceglanego muru. Obramowania okien, gzymsy pośrednie i cokół wykonano z wysuniętych (poza lico) cegieł ceramicznych i otynkowano (tworząc profile "ciągnione" i bonie) w celu uzyskania imitacji ciosów kamiennych. Poza cokołem narażonym na uszkodzenia mechaniczne i gzymsem, pozostałe elementy dekoracyjne elewacji frontowej zachowały się w dobrym stanie mimo zacieków wody opadowej pochodzącej ze zdewastowanego drewnianego gzymsu podrynnowego. Przypuszcza się, że ten dobry stan zachowania odlewów wynika z zastosowania ich powierzchniowej hydrofobizacji.

Prawie wszystkie ścianki działowe są ściankami drewnianymi otynkowanymi i obłożonymi obecnie boazerią lub płytami gipsowo-kartonowymi. Między mieszkaniami (przy dawnym podziale) zastosowano pierwotnie ścianki drewniane o konstrukcji suminkowo-łatkowej, gdzie do wrębów drewnianych słupków wprowadzono deski (sumiki), a przestrzeń między nimi wypełniono żużlem lub wysuszoną i pokruszoną gliną. Ścianki te zostały następnie otrzciniwane po zewnętrznych stronach i otynkowane. Łączna grubość tych przegród wynosi ok. 25cm. Omawiane ścianki charakteryzują się dobrą izolacyjnością akustyczną i dostateczną odpornością na pożar, przy stosunkowo niedużym ciężarze. Usytuowane (w pionie) nad ścianami murowanymi parteru i sklepieniami piwnic, ścianki te nie obciążały belek stropów międzypiętrowych. Sytuacja się zmieniła po zlikwidowaniu omawianej ścianki na I piętrze w mieszkaniu nr 3. W wyniku tego nieprzemyślanego działania ciężar ścianek sumikowych znajdujących się wyżej (II - IVp.) został rozłożony na sąsiednie belki stropów i "wymusił" na ściankach wyższych pięter przejęcie roli tarczownic. Negatywnym skutkiem tego jest przeciążenie oraz nadmierne ugięcie i przemieszczenie belek stropowych w pobliżu rozebranej ścianki, co jest widoczne w postaci dość dużego

pochylenia podłogi (ok. 0,8 %) w pokojach nr 2/8 i 2/13 na II piętrze i zarysowań sufitów.

2.2.3. TRZONY KOMINOWE

Dawne przewody wykonane w murowanych ścianach mają przekrój 14x14cm, 14x20cm i w początkowym okresie eksploatacji obiektu służyły wyłącznie jako przewody dymowe. Zgrupowane obok siebie tworzą na poddaszu i ponad dachem trzony kominowe.

W wyniku zmian sposobu ogrzewania niektórych mieszkań 3 przewody są obecnie niewykorzystane, a jeden (w mieszkaniu nr 8) służy jako przewód spalinowy. Część przewodów pełni obecnie rolę przewodów wentylacyjnych. Aktualna funkcję przewodów i miejsca włączeń do nich urządzeń zilustrowano na rys. 9. W trakcie inwentaryzacji stwierdzono zły stan techniczny wylotów kominowych. Wszystkie trzony kominowe wystające ponad dachem nie mają "czapek" i są spękane.

2.2.4. DACH I PODDASZE

Nad IV-tym piętrem trzonu głównego budynku uformowany jest drewniany dach krokwiowo-płatwiowy z niską ścianką kolankową popularny we Wrocławiu a także m.in. w Berlinie i Dreźnie. Środkowa część połaci dachu o spadku $\sim 2,5^\circ$ załamuje się w pobliżu gzymsów pod kątem 36° i 41° , przez co uzyskuje się efekt dachu mansardowego z oknami dachowymi usytuowanymi w płaszczyźnie skośnej połaci. Układ skośnych krokwi w strefie załamania wraz z słupami i kleszczami je obejmującymi usztywniają więźbę w kierunku poprzecznym. W kierunku podłużnym rolę tę spełniały miecze przy słupkach podpierających płatwie, które z kolei przekazują obciążenie na podwaliny ułożone prostopadle do belek drewnianego stropu IVp. Dodatkowo więźbę usztywnia drewniana ścianka szachulcowa przy klatce schodowej. Do krokwi i murlat na ścianie kolankowej przytwierdzone są drewniane wsporniki podtrzymujące gzyms podrynnowy od strony frontu. Nad oficyną uformowano stropodach drewniany (niemający dostępu do swego wnętrza), który w pierwotnym zamysle projektanta miał być wentylowany. Obecnie trzy "kominki" wentylacyjne nad połacią nie zapewniają skutecznego odprowadzenia pary wodnej przestrzeni stropodachu, ponieważ brak jest nawiewu w postaci kratki wentylacyjnych w ścianach zewnętrznych a także brak dostępu do tej połaci dachowej w postaci drabiny lub wylazu w stropodachu- umożliwiającego dokonanie konserwacji.

Podczas inwentaryzacji stanu istniejącego stwierdzono:

- penetrację wody opadowej do wnętrza poddasza przez nieszczelne pokrycie,
- powstawanie zastoisk wody na połaci wywołanych nadmiernie ugiętymi krokwiami i zgnilizną desek wywołaną rozwojem grzybów,
- zniszczenia obróbek blacharskich w ścianach ogniowych, na krawędziach narożnych i w koszach połaci oraz przy zniszczonych oknach połaciowych i zdegradowanych świetlikach,
- zanieczyszczone mchem i porostami rynny i rury spustowe od strony podwórza,
- zerodowane i zagrzybione gzymsy ceglane od strony podwórza wraz ze zniszczonymi obróbkami blacharskimi, rynnami i rurami spustowymi,
- zdewastowany drewniany gzyms podrynnowy od frontu, który wymaga odtworzenia,
- spękane szyby i ubytki w szkleniu oraz w obróbkach okien dachowych i świetlików
- zagrzybienie ścianek kolankowych, murlat i wsporników drewnianych

podtrzymujących gzyms.

2.2.5. STROPY

Obecny stan techniczny ceglanych stropów odcinkowych opartych na stalowych profilach - występujących pomieszczeniach przylegających do klatki schodowej oraz tworzących spoczniki klatki schodowej- nie budzi zastrzeżeń pod względem ich nośności i użytkowania. Wątpliwości takie występują w stropach drewnianych, szczególnie nad IV piętrem. Konstrukcje tych stropów ustalono na podstawie odkrywek własnych. W wyniku tego ustalono (ponad wszelką wątpliwość) potrzebę wymiany wszystkich stropów IV piętra znajdujących się nad częścią budynku nieremontowaną od czasu jego budowy. Powierzchnia tych stropów pokrywa się z powierzchnią nieremontowanej części dachu i poddasza. Z obliczeń wynika, że przy wymianie w/w stropów można zachować istniejące przekroje i rozstaw belek (wym. 160/220mm, r=80-85cm) na które można użyć nawet drewna odpowiadającego obecnie klasie C18. Jednak ze względów termoizolacyjnych w stropach wymienianych należy zastąpić wełną mineralną o gr. min. 20 cm istniejąca zasypkę z żużlu i gliny. Ponadto przed zamocowaniem do belek podsufitki należy wprowadzić (tylko nad IVp.) folię tworzącą membranę paroizolacyjną zapobiegającą kondensacji pary wodnej w gabarycie stropu. Obudowę stropu umożliwiającą doprowadzenie jego stanu do klasy EI60 odporności i izolacyjności przy pożarze można zapewnić m.in. przez zastosowanie rozwiązań systemowych posiadających odpowiednie certyfikaty. Takiej jednoznacznej opinii jak wyżej nie można odnieść do części stropów IV piętra, które remontowano ok. 2000 roku. Ustalono, że w remontowanym trakcie (od strony ulicy) istniejące belki stropu o przekroju 160/240mm i 240/290mm pozostawiono, wzmacniając przykładkami niektóre ich końce oparte na ścianach. Usunięto wówczas zasypkę z pokruszonej gliny i zastąpiono ją wełną mineralną gr. 10cm ułożoną na "starym" ślepym pułapie. Wymieniono również podłogę z desek (struganych na niestrugane). Ze względu na grubość izolacji termicznej i obecne wymagania p.poż. - remontowany strop nie spełnia warunków określonych w art. 5 Prawa budowlanego. Sposób wykonania wzmocnień końców belek także nie daje gwarancji bezpieczeństwa użytkownikom i możliwości bezpiecznego zamocowania gzymsu podrynnowego, który wymaga odtworzenia go z nowych materiałów wraz ze skośną częścią mansardu. Ze względu na duże pochylenie płaszczyzny podłóg w pom. 2/08, 2/13 na II piętrze- które powstało po likwidacji ścianki surowej na I piętrze- koniecznym jest wykonanie w pom. 1/04 na I piętrze ramy stalowej zastępującej zlikwidowaną ściankę. Jeżeli- w trakcie montażu- okaże się, że sąsiednie belki stropu nie są zdegradowane wówczas poziom podłogi pomieszczeń na II piętrze można będzie wyrównać nadbitymi łatami. W innym przypadku strop w pom. 1/04 należy wymienić na nowy. Mając na względzie systematyczne namakanie ściany frontowej pod gzymsem i w miejscach styku ściany z balkonami należy założyć, że tam wilgotność ścian przekracza 20 % a zatem wg Neuhausa [1.7] zaistniały wystarczające warunki dla rozwoju grzybów i osłabienie przekrojów belek stropu. W związku, z czym przewiduje się, że wystąpi potrzeba wzmocnienia końców belek. Miejsca gdzie taka sytuacja może wystąpić zaznaczono na rysunkach kolorem czerwonym. Należy zaznaczyć, że wszystkie przebudowywane fragmenty stropów będą musiały spełniać aktualne wymagania przepisów techniczno-budowlanych a w szczególności przepisów bezpieczeństwa pożarowego.

2.2.6. BALKONY I TARAS

Balkony w obiekcie zaprojektowano w postaci płyt wspornikowych o wymiarach zewnętrznych 1,25 x 4,74 m utworzonych z dwuteowych profili stalowych I170 (w środku) i I130 (po bokach), których końce osadzono w ścianie frontowej. Do wsporników tych przytwierdzono nitami belki drugorzędne z I110, które podtrzymują cegłę dziurawkę. Rekonstrukcję omawianego rozwiązania przedstawiono na rys. 10. Nie można jednak obecnie ustalić warstw znajdujących się nad cegłą dziurawką bez zniszczenia fragmentu płyty. Stwierdzono jedynie, że warstwa ścieralna - wykonana z jastrychu cementowego (na I p) i płytek ceramicznych na II i III p - ułożona jest ze spadkiem skierowanym do wpustu podłogowego usytuowanego centralnie przy ścianie budynku. Przy niedrożności wpustu i uszkodzonych obróbkach blacharskich spływająca woda opadowa nawilża ścianę i podniebienie płyty balkonowej powodując odpadanie tynku z tego podniebienia i zniszczenia korozyjne belek stalowych. Dodatkowo na balkonie III p. koniec środkowej belki wspornikowej należy zamocować do belek stropowych w celu zapewnienia jej bezpiecznego zakotwienia w miejscu osadzenia. Na tarasie znajduje się zdewastowana nawierzchnia betonowa (istn. od strony podwórza).

2.2.7. SCHODY

W omawianym obiekcie znajdują się wewnętrzne schody zabiegowe z dębowymi stopnicami i blaszanymi ażurowymi podstopnicami wspierającymi się na 2 belkach stalowych (wys. 220mm) o przekroju ceowym wykonanym z dwóch kątowników równoramiennych L50x50x5 i łączącej je blachy stalowej średnica 5x200mm. Wewnętrzną belkę stalową skrecono (dostosowując do kształtu biegu schodowego) i wsparto na poprzecznych belkach stalowych spoczników, a od strony zewnętrznej - oparto po obwodzie na murowanej ścianie stanowiącej obudowę klatki schodowej. Z terenu na poziom posadzki parteru prowadzą schody proste, a do piwnicy schody zabiegowe. Na poszczególnych kondygnacjach znajdują się spoczniki uformowane w postaci sklepień odcinkowych opartych na profilach stalowych. Nad wewnętrzną belką schodów zamocowana jest kręta i masywna balustrada dębowa z bogato rzeźbionym "królem", nawiązującym do snycerki drzwi wejściowych. Jeżeli pominię się niewielkie zużycie (mechaniczne) stopnic to należy stwierdzić, że mimo 120 lat użytkowania budynku wszystkie elementy schodów znajdują się w stanie bardzo dobrym.

2.3. OCENA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW WYKOŃCZENIA WEWNĘTRZNEGO I ZEWNĘTRZNEGO BUDYNKU

2.3.1. ELEWACJE

W elewacji tylnej należy usunąć zagrzybione i zerodowane tynki. Ubytki uzupełnić tynkiem wapiennym z niewielkim dodatkiem cementu, po uprzednim zabezpieczeniu odsloniętych powierzchni środkiem grzybobójczym, który jest dopuszczony do powszechnego stosowania na elementach zewnętrznych. Wskazane jest docieplenie wszystkich ścian zewnętrznych od strony podwórza metodą lekką moką z tynkiem mineralnym cienkowarstwowym.

W elewacji frontowej odlewy sztukaterii wymagają oczyszczenia, uzupełnienia i wzmocnienia ich powierzchni zewnętrznych i powleczenia ich środkiem hydrofobowym. Oczyszczenia z brudnych osadów i farby wymaga także cegła licówka

i tynki profili ciągnionych. Ubytki tynków na cokole imitującym bonie należy także uzupełnić i pomalować farbą.

Konserwacji należy poddać drzwi wejściowe do budynku znajdujące się od strony ulicy.

2.3.1. STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA

Poza oknami PCV znajdującymi się na parterze w lokalu użytkowym nr 2, pozostałe okna są drewniane o konstrukcji skrzynkowej w mieszkaniach oraz krosnowe (szklone pojedynczo) w ścianie klatki schodowej i we wnękach przeznaczonych dawniej na spiżarnie. Okna krosnowe są wyeksploatowane (przez 120 lat użytkowania), natomiast część skrzydeł wewnętrznych dawnych okien skrzynkowych została zastąpiona po wojnie nowymi oknami o takim samym rysunku. W większości mieszkań zachowały się dawne drzwi i ścianki oddzielające mieszkania od klatki schodowej.

2.3.2. PODŁOGI I POSADZKI

W reprezentacyjnej części na poziomie stropów parteru zachowały się w dobrym stanie ceramiczne płytki z okresu budowy obiektu. Również w mieszkaniach utrzymały się w zasadzie dawne podłogi z drewna sosnowego. Zmiany warstwy ścieralnej (podłóg), jaką wprowadzili obecnie użytkownicy dotyczą głównie kuchni i pomieszczeń sanitarnych, czasami przedsionków.

2.3.3. WYPRAWY TYNKARSKIE

Pierwotnie wszystkie ściany i sufity pokrywały starannie wykonane gładkie tynki wapienne wzbogacone sztukateriami - na sufitach pokoi oraz na ścianach przedsionka przy wejściu głównym. W przedsionku tym i na suficie pomieszczenia nr 1/05 (w mieszkaniu nr 3) zachowała się w dobrym stanie sztukateria. Niektóre sufity (pokazane na rysunkach) są spękanе w wyniku przemieszczeń belek stropowych oraz drgań wywołanych ruchem kołowym, przekazywanych m.in. na szczególnie wrażliwe belki drewniane stropów mające osłabione końce. W narożach niektórych pomieszczeń wystąpiły grzyby pleśniowe powstałe w miejscach dawnych i obecnych zacieków. Dotyczy to generalnie mieszkań na IV piętrze oraz naroży w pobliżu rur spustowych.

2.4. OCENA STANU TECHNICZNEGO INSTALACJI SANITARNYCH

2.4.1. INSTALACJA WODOCIĄGOWA

Wewnętrzna instalacja wodociągowa budynku zasilana jest w wodę z sieci miejskiej przyłączem DN 40. Zestaw wodomierzowy z wodomierzem głównym i zaworem odcinającym zlokalizowany jest w pomieszczeniu piwnicy. Poziome rozdzielcze prowadzone są pod stropem piwnic i zasilają dwa piony wodociągowe zlokalizowane w mieszkaniach po prawej i lewej stronie klatki schodowej w sąsiedztwie pionów kanalizacyjnych. Przez kolejne kondygnacje piony biegną w miejscu gdzie pierwotnie zbudowane były pomieszczenia ustępów, wydzielone kosztem kuchni. Symetria ta jest zaburzona na poddaszu gdzie na klatce schodowej zlokalizowany jest zlew z którego korzystają mieszkańcy dwóch mieszkań i ustęp wykorzystywany przez mieszkańców trzech mieszkań. Przy zachowaniu lokalizacji pionów, wokół nich na wszystkich kondygnacjach, dokonano wielu przebudów pomieszczeń umożliwiających

zamontowanie wanien, natrysków, pralek automatycznych i zlewozmywaków. Ciepła woda przygotowywana jest generalnie za pomocą elektrycznych podgrzewaczy pojemnościowych. Jedynie w mieszkaniu nr 8 zamontowany jest dwufunkcyjny piec gazowy. Przewody częściowo zabudowane, odgałęzienia zaopatrzone w wodomierze indywidualne. Poziomy rozdzielcze, piony, odgałęzienia i podejścia wykonane z rur: ołowianych, stalowych ocynkowanych, z polipropylenu.

Oceniana instalacja wodociągowa wymaga wymiany bowiem:

- posiada poziomy w piwnicy zardzewiałe ze śladami usuwania awarii, armatura odcinająca jest też zardzewiała,
- piony wykonane z różnych materiałów wykazują ślady usuwania awarii oraz ślady zacieków i korozji,
- odgałęzienia wykonane są z różnych materiałów,
- rozwiązania techniczne odgałęzień i ich jakość świadczą o montażu systemem gospodarczym bez kontroli z zewnątrz,
- na wyższych kondygnacjach jest zbyt niskie ciśnienie wody, które jest skutkiem zmniejszenia przekrojów rur zarastającym kamieniem oraz wprowadzeniu dodatkowych urządzeń

2.4.2. INSTALACJA KANALIZACJI SANITARNEJ

Wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej odprowadza ścieki sanitarne do kanalizacji miejskiej ogólnospławnej przez przykanalik DN150. Poziomy odpływowe znajdują się pod posadzką piwnicy i częściowo pod sufitem. Instalacja odprowadza grawitacyjnie ścieki sanitarne z przyborów sanitarnych za pomocą dwóch pionów zlokalizowanych w mieszkaniach po prawej i lewej stronie klatki schodowej w sąsiedztwie pionów wodociągowych. Przez kolejne kondygnacje piony biegną w miejscu gdzie pierwotnie zbudowane były pomieszczenia ustępów, wydzielone kosztem kuchni. Symetria ta jest zaburzona na poddaszu gdzie na klatce schodowej zlokalizowany jest zlew, z którego korzystają mieszkańcy dwóch mieszkań i ustęp wykorzystywany przez mieszkańców trzech mieszkań. Przy zachowaniu lokalizacji pionów, wokół nich na wszystkich kondygnacjach, dokonano szeregu przebudów pomieszczeń umożliwiających zamontowanie wanien, natrysków, pralek automatycznych i zlewozmywaków. Poziomy odpływowe, piony, odgałęzienia i podejścia wykonane są z rur żeliwnych kielichowych. Współczesne podejścia i odgałęzienia oraz wymiany (będące prawdopodobnie wynikiem awarii) - generalnie są wykonane z rur PVC kielichowych.

Oceniana instalacja kanalizacyjna:

- posiada prosty układ funkcjonalny w części dotyczącej pionów i poziomów odpływowych
 - poziomy odpływowe zaopatrzone są w rewizje usytuowane na pionach w miejscach trudno dostępnych
 - przewody wykonane z rur żeliwnych kielichowych w złym stanie technicznym wynikającym z wieloletniej eksploatacji i przeróbek
 - dokonywane wymiany i przeróbki w złym stanie technicznym wynikającym z nie zastosowania kształtek przejściowych żeliwo/PVC i niskiej jakości rzemiosła
- Niezadowolający stan techniczny instalacji jest wynikiem zużycia się technicznego materiału z którego jest wykonana instalacja tj. żeliwa kanalizacyjnego oraz dokonywanych przez lata kolejnych przeróbek i wciniek osłabiających pion lub połączeń niezgodnych ze sztuką budowlaną. Ponadto przy remontach używano

przewodów z różnych materiałów: żeliwa i PVC.

2.4.3. OGRZEWANIE

Ogrzewanie centralne mieszkaniowe z kotłem gazowym dwufunkcyjnym posiada jedynie mieszkanie nr 8 wykonane staraniem użytkownika w roku 2004 wg projektu budowlanego A. Wocha zatwierdzonego decyzją nr 1845/2004 wydaną przez Prezydenta Wrocławia. Pozostałe mieszkania są ogrzewane piecami kaflowymi opalanymi węglem, piecami kaflowymi z grzałką elektryczną lub piecami akumulacyjnymi.

2.4.4. INSTALACJA GAZOWA

Wewnętrzna instalacja gazowa zasilana jest z sieci gazowej przez przyłącze 63 PE zakończone kurkiem głównym w szafce gazowej zlokalizowanej na ścianie zewnętrznej budynku. Poziomy rozdzielcze prowadzone są pod stropem piwnic i zasilają dwa piony gazowe zlokalizowane w mieszkaniach po prawej i lewej stronie klatki schodowej. Przez kolejne kondygnacje piony biegną w przedpokojach, tam też zlokalizowane są gazomierze. Symetria ta jest zaburzona na IV p. gdzie wszystkie mieszkania są zasilane z jednego pionu. Mieszkania posiadają standardowo kuchenki gazowe 4 palnikowe z piekarnikiem zlokalizowane w kuchniach. Jedynie - jak już wspomniano wcześniej- mieszkanie nr 8 posiada dodatkowo kocioł gazowy dwufunkcyjny c.o. + c.w.u. zlokalizowany także w kuchni. Poziomy rozdzielcze, piony, odgałęzienia do gazomierzy z rur stalowych czarnych prowadzono po wierzchu ścian. Podejścia do przyborów gazowych wykonane są z rur stalowych czarnych i rur miedzianych.

Oceniana wewnętrzna instalacja gazowa:

- posiada poziomy w piwnicy o połączeniach gwintowanych wykonanych w czasach, gdy instalacja zasilana była gazem miejskim (mokrym), armatura odcinająca jest prawdopodobnie nieczynna,
- piony prowadzone po ścianach mają połączenia gwintowane ze śladami przeróbek odgałęzień do gazomierzy,
- podejścia do przyborów wykonane są z rur stalowych gwintowanych i rur miedzianych łączonych przez lutowanie ze śladami wielokrotnych przeróbek
- ukształtowanie podejść i usytuowanie gazomierzy w stosunku do ściany wskazuje na dokonywanie przeróbek przy czynnej instalacji pod gazem. Sposób wykonania instalacji za gazomierzem oraz lokalizacja kuchenek gazowych w kuchniach świadczy o dokonywaniu przeróbek przez osoby nie mające odpowiednich kwalifikacji zawodowych do wykonywania tego typu robót, mimo że przeprowadzane sukcesywnie standardowe badania szczelności instalacji dają dotychczas wynik pozytywny. Ponadto należy zaznaczyć, że omawiana instalacja wykonana była dla przesyłania gazu miejskiego (mokrego) za pomocą przewodów o połączeniach gwintowanych uszczelnianych konopiami lnianymi, nasączonymi pokostem. Obecnie w sieci znajduje się gaz ziemny suchy, powodujący wysychanie połączeń co zwiększa prawdopodobieństwo rozszczelnienia instalacji szczególnie przy dokonywaniu przeróbek w sąsiedztwie pionów lub wykonywaniu remontów ogólnobudowlanych. W związku z powyższym zaleca się wymianę istniejącej instalacji od gazomierzy do kurka głównego na instalację wykonaną z rur stalowych łączonych przez spawanie.

2.4.5. OCENA STANU TECHNICZNEGO INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH

Instalacje elektryczne budynku podłączone są do umieszczonej na parterze głównej tablicy elektrycznej, oznaczonej na rzucie kondygnacji, jako TG. Instalacja, która znajduje się na strychu jest zniszczona, częściowo zdemontowana a osprzęt powypalany. Miejscami była doraźnie sztukowana i naprawiana.

3. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE

• wysokość maksymalna	22,05 m
• długość maksymalna	24,10 m
• szerokość maksymalna	15,00 m
• powierzchnia zabudowy	306,40 m ²
• ilość kondygnacji naziemnych	6
• ilość klatek schodowych	1

4. PROJEKTOWANY ZAKRES ROBÓT

Zakres robót przyjętych w opracowaniu obejmuje usunięcie nieprawidłowości ujętych w decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego 1226/2015 z dnia 6 maja 2015r. w zakresie punktu 2 i 3.

4.1. ROBOTY ZWIĄZANE Z REMONTEM DACHU GŁÓWNEGO I DOBUDÓWKI

Planuje się przeprowadzenie następujących prac remontowych:

- demontaż orynnowania i obróbek blacharskich,
- demontaż istniejącego pokrycia dachu (deskowania wraz z pokryciem papowym),
- wykonanie zabezpieczenia dachu przed opadami na czas prowadzenia robót,
- wymiana wszystkich elementów konstrukcyjnych więźby dachowej z zachowaniem istniejących wymiarów i przekrojów. Stosować klasyczne połączenia ciesielskie lub systemowe złącza stalowe np. SIMPSON strong-tie,
- wymiana drewnianych wsporników podtrzymujących gzyms podrynnowy oraz profilowanych desek tworzących gzyms wg. rysunków archiwalnych,
- przemurowanie z cegły pełnej kl. 10 MPa uszkodzonych odcinków gzymsów wieńczących elewację od strony podwórza wraz z uzupełnieniem tynków,
- impregnacja więźby środkiem przeciwgrzybicznym i przeciwogniowym,
- ułożenie folii wstępnego krycia (paroprzepuszczalnej), montaż kontr łąt 3 x 5 cm i łąt 4 x 6 cm pod dachówkę na frontowej i tylnych skośnych połaciach dachu,
- montaż deskowania grubości 3 cm wraz z papą na płaskich połaciach dachu,
- montaż okien dachowych 45 x 50 cm i wyłazów dachowych 55 x 75 cm,
- przemurowanie kominów w przestrzeni poddasza z cegły pełnej kl. 10 MPa otynkowanej i pomalowanej na biało, oraz ponad połacią dachu z cegły klinkierowej z uformowaniem czap z kapinosem,
- wykonanie obróbek blacharskich ze stali tytan-cynk 0,7 mm grubości: pasów podrynnowych, pasów nadrynnowych, obróbek kominów, ścian ogniowych, koszy międzypołaciowych,
- montaż dachówki karpiówki w koronkę na frontowej i tylnych skośnych połaciach dachu,
- montaż systemowych kominków wentylacyjnych i spalinowych,
- montaż płotków śniegowych, stopni i ław kominiarskich,
- montaż rynien Ø160mm oraz rur spustowych Ø120mm z blachy tytan-cynk,
- montaż zbiorczej anteny telewizyjnej,
- montaż instalacji oświetleniowej na poddaszu.

Wyżej wymienione roboty realizują prace ujęte w punktach: 2a, 2b, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e decyzji PINB.

4.2. ROBOTY ZWIĄZANE Z REMONTEM ELEWACJI

Planuje się przeprowadzenie następujących prac remontowych:

- usunięcie luźnych, odspojonych i zagrzybionych tynków na fragmentach elewacji,
- demontaż podokienników z okien elewacji od strony podwórza,
- demontaż drewnianych okien krosnowych klatki schodowej i we wnękach dawnych spiżarni,
- usunięcie zabrudzeń oraz przemaalowań sztukaterii i tynków metodą chemiczną i hydrodynamiczną agregatem typu KARCHER (ciśnienie należy regulować w zależności od potrzeb), możliwy dodatek ścierniwa (piasek kwarcowy) podczas domywania elewacji wedle wykonanych prób.
- nowe fragmenty tynków wykonać jako cementowo-wapienne, kat. III ze spojeniem z istniejącymi tynkami, z wykonaniem rysunku boniowania w strefie cokołu elewacji frontowej,
- gzymsy: drobne ubytki w profilach wykonać ściśle na wzór istniejących, techniką ciągnioną z narzutu,
- stosowanie specjalistycznych zapraw do naprawy i renowacji sztukaterii na elewacjach np. firmy Remmers (do wytwarzania rdzeni, profili i gzymsów /Funcosil Grobzugmortel/ do wykańczania profili i gzymsów /Funcosil Feinzugmörtel/),
- czyszczenie powierzchni ceglanych: chemicznie za pomocą past i płynów specjalistycznych, odczyścić np. Fassadenreiniger-Paste Remmers, Klinkerreiniger AC, w miejscach zamalowań zastosować niealkaliczny środek do usuwania farb np AGE Remmers,
- uzupełnić ubytki spoin zaprawą Fugenmörtel Remmers
- zabezpieczenia gzymsów, wnęk i podokienników kolcami przeciw ptakom,
- w przypadku osłabienia struktury muru i ubytków zaprawy lub stwierdzenia pęknięć ścian zewnętrznych zaleca się: usunięcie starej zaprawy ze spoin poziomych co 30 cm i wprowadzenie kotew np Spiralanker Remmers i wypełnienie spoiny zaprawą np. Spiralankremortel,
- przemurowanie uszkodzonego cokołu okalającego taras od strony podwórza cegłą pełną,
- wykonanie docieplenia metodą lekką moką bezspoinową elewacji tylnej 12 cm warstwą wełny mineralnej oraz min. 3 cm warstwą płyt EPS w obrębie ościeży okiennych i drzwiowych, z wyprawą tynkarską, kolorystyka wg dok. rysunkowej,
- wykonanie docieplenia metodą lekką moką bezspoinową cokołu elewacji tylnej 10 cm warstwą płyt XPS z wyprawą tynkarską-żywiczną, kolorystyka wg dok. rysunkowej,
- malowanie po wcześniejszym zagruntowaniu powierzchni otynkowanych farbą elewacyjną w klasie firmy Keim Porosil-Farbe lub równoważnym,
- wykonać warstwę hydrofobizującą np. Funcosil SNL Remmers, na całej elewacji wraz ze sztukaterią od strony ulicy,
- montaż nowej stolarki PCV z zachowaniem pierwotnych podziałów w przestrzeni klatki schodowej i dawnych spiżarni wraz z podokiennikami z blachy tytan-cynk 0,7mm,
- renowacja drzwi wejściowych w elewacji frontowej,
- renowacja drzwi wejściowych frontowych: usunięcie istniejących powłok malarskich, wykonanie napraw stolarskich przy zastosowaniu materiału analogicznego do oryginału -flekowania, uzupełnienia brakujących profili, sklejenie pęknięć, szpachlowanie drobnych pęknięć, odczyszczenie okuć, wymienić szklenie na szkło bezpieczne, drzwi pomalować zgodnie z kolorystyką przedstawioną na dok. rysunkowej,
- oczyszczenie zdemontowanych balustrad balkonowych przez śrutowanie lub piaskowanie, zabezpieczenie antykorozyjne oraz malowanie zgodnie z kolorystyką przedstawioną na dok. rysunkowej, oraz ponowny montaż.

Wyżej wymienione roboty realizują prace ujęte w punktach: 2f, 2i, 3e, 3f, 3g decyzji PINB.

4.3. ROBOTY ZWIĄZANE Z REMONTEM KLATKI SCHODOWEJ

Planuje się przeprowadzenie następujących prac remontowych:

- usunięcie luźnych, odspojonych i zagrzybionych tynków na fragmentach ścian i sufitów spoczników piętrowych,
- szpachlowanie i przetarcie (szlifowanie papierem) tynków ścian,
- wykonanie okładziny sufitowej na ostatniej kondygnacji płytami ognioochronnymi w klasie EI60,
- wykonanie szachtów zabudowujących instalacje teletechniczne płytami GKF z wykonaniem drzwiczek rewizyjnych w obrębie spoczników,
- malowanie tynków sufitów i tynków ścian powyżej malatury farbą akrylową odporną na ścieranie min. Klasa II wg normy PN-C 81914:2002 NCS0605-G82Y jasną szaro-zieloną, wykonanie malatury lamperii ścian do wysokości 1,60 m farbą olejną matową NCS2113-Y08R khaki,
- wymiana drewnianych parapetów wewnętrznych na klatce schodowej z zachowaniem obecnych wymiarów i kształtu,
- renowacja drzwi pośrednich w wiatrołapie, wejściowych do mieszkań, lokali usługowych: usunięcie istniejących powłok malarskich, wykonanie napraw stolarskich przy zastosowaniu materiału analogicznego do oryginału -flekowania, uzupełnienia brakujących profili, sklejenie pęknięć, szpachlowanie drobnych pęknięć, odczyszczenie okuć, wymienić szklenie na szkło bezpieczne, drzwi pomalować RAL 8015 kasztanowo-brązowy
- odczyszczenie i pomalowanie stalowych elementów konstrukcyjnych biegów schodowych RAL 9006 szary-stalowy
- odczyszczenie powierzchni drewnianych stopni, uzupełnienie ubytków żywicami, malowanie RAL 8015 kasztanowo-brązowy oraz zabezpieczenie okładziną trudnościocieralną ciemno-szara,
- wymiana uszkodzonych stopnic drewnianych z zachowaniem oryginalnego materiału, kształtu i wymiarów,
- uzupełnienie brakujących drewnianych tralek balustrad na wzór oryginalnych,
- odczyszczenie, szpachlowanie, przeszlifowanie i malowanie farbą do drewna RAL 8015 kasztanowo-brązową wszystkich elementów balustrad,
- odczyszczenie, szpachlowanie, uzupełnienie (z zachowaniem kształtu i wymiarów), przeszlifowanie i malowanie farbą do drewna RAL 8015 kasztanowo-brązową listew przyściennych w obrębie spocznika oraz biegów schodowych,
- wykonanie nawierzchni z płytek ceramicznych fragmentu podłogi przy zejściu do piwnicy i schodów piwnicznych, w kolorystyce i kształcie nawiązującym do istniejącej posadzki ceramicznej,
- odczyszczenie, przeszlifowanie i malowanie farbą do stali RAL 8015 kasztanowo-brązową wszystkich elementów stalowych balustrad na parterze i krat chroniących wejścia do lokali usługowych na parterze,
- powierzchniowe przeszlifowanie i malowanie historycznych opraw dzwonków i łączników oświetlenia farbą do stali RAL 8015 kasztanowo-brązową,
- wymiana osprzętu elektrycznego w obrębie klatki schodowej z wyłączeniem opraw oświetleniowych.
- wymiana lub uzupełnienie wierzchnich okładzin podłogowych spoczników w kolorze ciemnym-szarym, wraz z odczyszczeniem, szpachlowaniem, przeszlifowaniem i malowaniem farbą do dr RAL 8015 kasztanowo-brązową wszystkich elementów drewnianych,
- odczyszczenia za pomocą odpowiednich środków czyszczących historycznych posadzek ceramicznych w obrębie parteru.

Wyżej wymienione roboty realizują prace ujęte w punktach: 2n, 2p (w zakresie niewykonanych prac), 3i, 3j decyzji PINB.

4.4. ROBOTY ZWIĄZANE Z REMONTEM PIWNICY

Planuje się przeprowadzenie następujących prac remontowych:

- istniejące posadzki piwnic ręcznie skuć (materiał ceglany) lub odspoić ręcznie grunt do głębokości 25 cm i usunąć,
- ułożyć drenaż podposadzkowy wzdłuż zewnętrznych ścian wszystkich pomieszczeń i połączyć poszczególne odcinki drenażem biegnącym prostopadle przez środki poszczególnych pomieszczeń do korytarza a zbiorczą nitkę ułożyć w osi korytarza i podłączyć do studzienki zbiorczej i wyprowadzić na zewnątrz budynku i podłączyć do kanalizacji
- ułożyć 12 cm warstwę tłucznia kamiennego lub żwiru o wielkości frakcji 12 – 24 mm, zagęszczając ją ręcznie. Górą wykonać warstwę klinującą grubości 2 cm z drobnego tłucznia kamiennego frakcji 4 – 8 mm. Następnie wykonać warstwę piasku grubości 4 cm na której projektuje się ułożyć warstwę kostki betonowej typu Polbruk grubości 6 cm na podsypce piaskowo - cementowej grubości 2 cm. Wierzchnią powierzchnię należy zagęścić ręcznie a szczeliny wypełnić drobnym piaskiem.
- należy zdemontować wszystkie istniejące drzwi i zabudowy, i wykonać nowe z płyty OSB grubości 18 mm. Płyty należy zagruntować pokostem lnianym i dwukrotnie malować farbą olejną,
- wszystkie ściany i sufity białkować dwukrotnie,
- oczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie stalowe belki stropowe i nadprożowe,
- odtworzyć otwory okien piwnicznych i zamontować nową stolarkę PCV w kolorze ciemnego brązu, o historycznym podziale, wyposażoną w otwory nawiewające powietrze do wnętrza piwnicy.

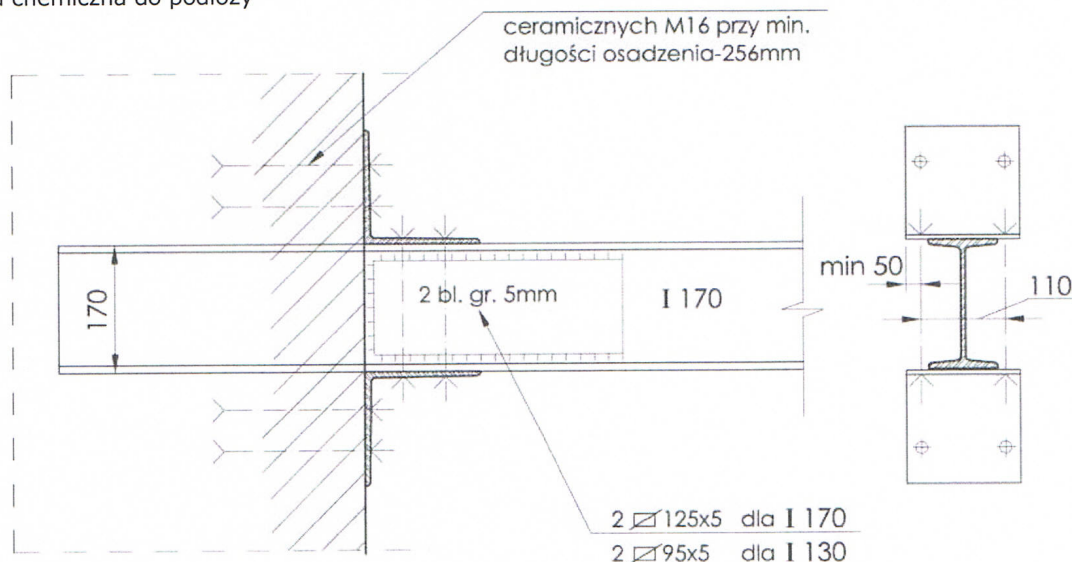
Wyżej wymienione roboty realizują prace ujęte w punktach: 3a, 3b decyzji PINB.

4.5. ROBOTY ZWIĄZANE Z REMONTEM BALKONÓW I TARASÓW

Planuje się przeprowadzenie następujących prac remontowych:

- wymiana wszystkich elementów balkonowych z zachowaniem ozdobnych balustrad i głównych belek wspornikowych (I170 i I130) pod warunkiem, że stopień ich korozji będzie nieduży- co będzie można stwierdzić w trakcie rozbiórki. Wzmocnienia dokonać w sposób zilustrowany na poniższym rysunku przy zachowaniu technologii spawania stosowanych m.in. przy naprawach starych mostów stalowych.

kotwa chemiczna do podłoża



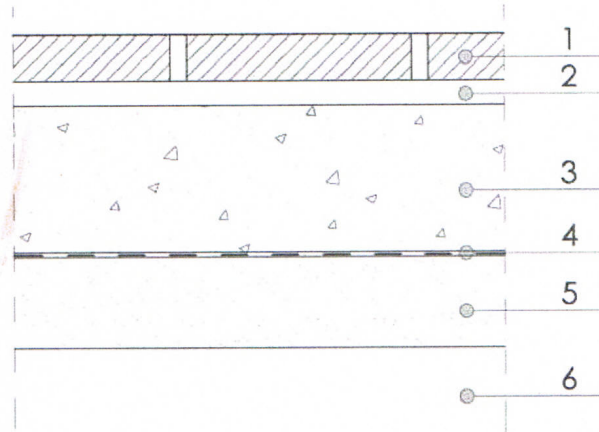
- na balkonie III p. koniec środkowej belki wspornikowej należy zamocować do belek stropowych w celu zapewnienia jej bezpiecznego zakotwienia w miejscu osadzenia, końce belek balkonów także będą musiały być wzmocniane ze względu na destrukcje

drewna.

- zabytkowe balustrady należy zdemontować, oczyścić z farby poprzez śrutowanie lub piaskowanie i ponownie zamocować w płytach balkonowych jak dotychczas.
- zdewastowaną nawierzchnię betonową tarasu (istn. od strony podwórza) należy usunąć, zagrzybione ściany odsłonić i zabezpieczyć folią ich powierzchnie stykające się z gruntem. Rozwiązanie nowej nawierzchni tarasu i jej izolacji należy dostosować do konstrukcji stropu schronu, który może być pod nawierzchnią tarasu.

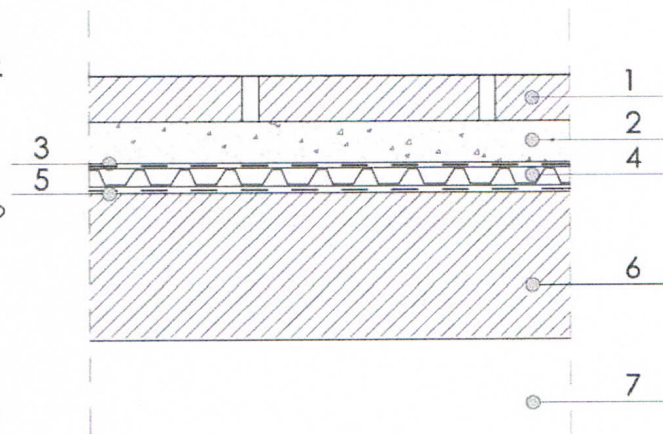
Proponowany układ warstw tarasu
naziemnego- **wariant 1**- taras na
gruncie:

1 - płyty betonowe, 2- miat
kamienny, 3 - warstwa
wodoprzepuszczalna z kruszywa
płukanego o uziarnieniu 8/16 mm lub
16/32 mm, 4 - warstwa
ochronno-filtrująca, 5 - podsypka
piaszczysto-żwirowa, 6 - grunt



Proponowany układ warstw tarasu
naziemnego - **wariant 2** - drenażowe
odprowadzenie wody w układzie
odwróconym:

1 - płyty betonowe, 2 - warstwa
wodoprzepuszczalna z kruszywa
płukanego o uziarnieniu 8/16 mm lub
16/32 mm, 3 - warstwa
ochronno-filtrująca, 4- mata
drenażowa,
5 - izolacja wodochronna
spełniająca jednocześnie funkcję
paroizolacji, 6 - płyta konstrukcyjna
ze spadkiem, 7 - pomieszczenie pod
tarasem



- przemurowanie uszkodzonego cokołu okalającego taras od strony podwórza cegłą pełną wraz z żywiczną wyprawą tynkarską, kolorystyka zgodnie z dok. rysunkową,
- wykonanie nowych schodów żelbetowych prowadzących na taras,
- demontaż i wykonanie nowej stalowej balustrady tarasu i schodów zewnętrznych, kolorystyka zgodnie z dok. rysunkową.

Wyżej wymienione roboty realizują prace ujęte w punktach: 2g, 2h, 3c, 3d decyzji PINB.

4.6. ROBOTY ZWIĄZANE Z REMONTEM STROPÓW

Planuje się przeprowadzenie następujących prac polegających na:

Wymianie belek wraz z wypełnieniem (wskazanych na rysunkach):

- stropu nad IV piętrem w pomieszczeniu przy oficynie oraz pomieszczeniach w środkowej części budynku głównego,
- stropodachu oficyny (znajdującego się nad III piętrem) oraz belki stropu nad III

- piętro budynku głównego zlokalizowanej bezpośrednio przy oficynie.
- stropu nad II piętro oficyny, zlokalizowanych bezpośrednio przy ścianie zewnętrznej oficyny od strony podwórza oraz bezpośrednio przy budynku głównym,

Wzmocnieniu końców belek (wskazanych na rysunkach):

- stropu nad IV piętro budynku głównego, opartych na ścianie frontowej budynku,
- stropów nad parterem, I, II i III piętro budynku głównego, opartych na ścianie frontowej przy balkonach i w narożach budynku (ostatnie belki od strony budynków sąsiednich),
- stropu nad II piętro oficyny, opartych na ścianie zewnętrznej oficyny w narożu przy rurze spustowej,

Wzmocnieniu i wypoziomowaniu (poprzez nabicie łat) bądź wymianie belek stropu nad I piętro w pomieszczeniu z balkonem (w zależności od ich stanu technicznego),

Wykonaniu ramy stalowej w pomieszczeniu z balkonem na I piętrze (oznaczonym w ekspertyzie nr 1/04). zastępującej zlikwidowaną ściankę sumikową (pod istniejącą na II piętrze ścianką pomiędzy pomieszczeniami nr 2/08 i 2/13. z których istnieje dostęp na balkon).

Wyżej wymienione roboty realizują prace ujęte w punktach: 2j, 2k, 2l, 2m decyzji PINB.

4.6. ROBOTY ZWIĄZANE Z REMONTEM INSTALACJI

Planuje się przeprowadzenie następujących prac polegających na:

- wymianie istniejącej wewnętrznej instalacji gazowej od gazomierzy do kurka głównego na instalacji wykonaną z rur stalowych łączonych przez spawanie,
- wymianie uszkodzonej wewnętrznej instalacji elektrycznej w budynku wraz z osprzętem i opravami,
- wymianie (skorodowanej, niedrożnej i nieprawidłowo wykonanej) wewnętrznej instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej w budynku.

Wyżej wymienione roboty realizują prace ujęte w punktach: 2o, 2p, 2k decyzji PINB.

Uwaga!

Lokalizacja wymienionych robót wg części rysunkowej projektu!

Wymiary i rzędne sprawdzić na budowie, a zaistniałe rozbieżności wyjaśniać z projektantem! Projekt rozpatrywać łącznie z projektami branżowymi i rysunkami wykonawczymi konstrukcji, a zaistniałe wątpliwości wyjaśniać z projektantem!

5. ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO W TRAKCIE REALIZACJI INWESTYCJI

Budowę należy przeprowadzić w sposób nie stwarzający zagrożenia dla środowiska. Transport powstałych odpadów (elementów nie nadających się do ponownego wykorzystania) powinien być prowadzony wyłącznie w porze dnia.

Odpady powstałe w trakcie prac remontowych stanowić będą zgodnie z katalogiem odpadów (Dz.U. Nr 112, poz. 1206) odpady z grupy 17 „Odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych)”.

Wymagana jest dokładna segregacja odpadów powstałych podczas remontu. Odpady betonu i gruzu mogą być wykorzystane podczas budowy po pokruszeniu jako kruszywo lub deponowane na składowisku odpadów obojętnych.

6. INFORMACJA O PLANIE BIOZ

Zgodnie z art. 20 ust. 1 punktu 1b ustawy z dnia 29 listopada 2013 r. poz. 1409 z p.zm. - Prawo Budowlane ze względu na specyfikę remontowanego obiektu powinien

być sporządzony plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia przez kierownika budowy przyszłego Wykonawcy.

Plan ten należy wykonać w oparciu o art. 21a ust. 1 i 2 punkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 27 sierpnia 2002 r. - Dz. U. Nr 151 poz. 1256 i powinien zawierać:

- stronę tytułową;
- część opisową;
- część rysunkową.

6.4. STRONA TYTUŁOWA

Na stronie tytułowej zamieścić należy:

- nazwę i adres obiektu budowlanego;
- imię i nazwisko lub nazwę inwestora oraz jego adres;
- imię i nazwisko oraz adres kierownika budowy, sporządzającego plan bioz, a w przypadku gdy plan bioz sporządzany jest przez inną osobę - również imię i nazwisko oraz adres tej osoby lub nazwę i adres podmiotu sporządzającego plan bioz.

6.5. CZĘŚĆ OPISOWA

Część opisowa zawierać powinna w szczególności:

- zakres robót dla całego zamierzenia budowlanego;
- wykaz istniejących obiektów budowlanych podlegających opracowaniu;
- wskazanie elementów zagospodarowania działki lub terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi;
- informacje dotyczące przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji robót budowlanych, określające skalę i rodzaje zagrożeń oraz miejsce i czas ich wystąpienia;
- informację o wydzieleniu i oznakowaniu miejsca prowadzenia robót budowlanych, stosownie do rodzaju zagrożenia;
- informację o sposobie prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych, w tym:
- określenie zasad postępowania w przypadku wystąpienia zagrożenia,
- konieczność stosowania przez pracowników środków ochrony indywidualnej, zabezpieczających przed skutkami zagrożeń,
- zasady bezpośredniego nadzoru nad pracami szczególnie niebezpiecznymi przez wyznaczone w tym celu osoby;
- określenie sposobu przechowywania i przemieszczania materiałów, wyrobów, substancji oraz preparatów niebezpiecznych na terenie budowy;
- 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;
- wskazanie miejsca przechowywania dokumentacji budowy oraz dokumentów niezbędnych do prawidłowej eksploatacji maszyn i innych urządzeń technicznych.

6.6. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

Część rysunkowa, opracować należy na kopii projektu zagospodarowania terenu i powinna zawierać dane umożliwiające łatwe odczytanie części opisowej, w szczególności:

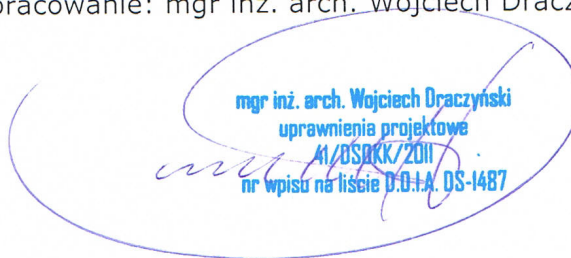
- czytelną legendę;
- oznaczenie czynników mogących stwarzać zagrożenie;
- rozmieszczenie urządzeń przeciwpożarowych wraz z parametrami poboru mediów, punktami czerpalnymi, zaworami odcinającymi, drogami dojazdowymi;
- rozmieszczenie sprzętu, niezbędnego przy prowadzeniu robót budowlanych;

- rozmieszczenie i oznaczenie granic obszarów wewnętrznych i zewnętrznych stref ochronnych, wynikających z przepisów odrębnych, takich jak strefy magazynowania i składowania materiałów, wyrobów, substancji oraz preparatów niebezpiecznych, strefy pracy sprzętu zmechanizowanego i pomocniczego;
- rozmieszczenie placów produkcji pomocniczej;
- przedstawienie rozwiązań układów komunikacyjnych, transportu na potrzeby budowy oraz ogrodzenia terenu;
- lokalizację pomieszczeń higieniczno-sanitarnych.

8. OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE NIEISTOTNYCH ZMIAN W PROJEKCIE

Niniejszy projekt dopuszcza w myśl postanowień art. 20 ust.4 wprowadzenie za wiedzą i zgodą projektanta wszelkich zmian, które nie naruszają postanowień art. 36a ust.5. ustawy Prawo Budowlane bez konieczności zmiany w pozwoleniu na budowę.

Opracowanie: mgr inż. arch. Wojciech Draczyński


mgr inż. arch. Wojciech Draczyński
uprawnienia projektowe
41/DSBKK/2011
nr wpisu na liście D.O.I.A. DS-1487

Wrocław, maj 2016 r.