

ROZDZIAŁ II

CZĘŚĆ OPISOWA

Inwestor : Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Fryderyka Chopina nr 18 w Szczawnie-Zdroju

Lokalizacja: Szczawno-Zdrój, ul. Fryderyka Chopina 18, dz. nr 118/1 obręb nr 1 Szczawno-Zdrój

Temat: **Remont elewacji bez docieplenia ścian, izolacja przeciwwilgociowa , remont dachu wraz z przemurowaniem kominów**

Zawartość rozdziału

lp.	Nazwa	nr rys/ilość
A	OPIS TECHNICZNY	
B	RYSUNKI	
1	INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA	2SZT.
2	ELEWACJA PŁD. - WSCH. - INWENTARYZACJA	1/INW
3	ELEWACJA PŁN. – WSCH. ELEWACJA PŁD. – ZACH. - INWENTARYZACJA	2/INW
4	ELEWACJA PŁN. – ZACH. - INWENTARYZACJA	3/INW
5	ELEWACJA PŁD. - WSCH. - REMONT	1/A
6	ELEWACJA PŁN. – WSCH. ELEWACJA PŁD. – ZACH. - REMONT	2/A
7	ELEWACJA PŁN. – ZACH. - REMONT	3/A
8	DETAL IZOLACJI P.WILGOCIOWEJ	
9	PROPOZYCJA ZADSZENIA WEJŚCIA	

OPIS TECHNICZNY

SPIS ZAWARTOŚCI

1. Podstawa i przedmiot opracowania

2. Stan istniejący

- 2.1. Lokalizacja
- 2.2. Dojścia i dojazdy
- 2.3. Uzbrojenie techniczne i odprowadzenie wód powierzchniowych
- 2.4. Charakterystyka budynku
- 2.5. Ocena stanu technicznego

3. Stan projektowany

- 3.1. Obliczenie wartości współczynników przenikania ciepła U_c
- 3.2. Zakres robót
- 3.3. Oddziaływanie zamierzenia

4. Ochrona zabytków

5. Bezpieczeństwo pożarowe

1. PODSTAWA I PRZEDMIOT OPRACOWANIA.

1.1. Podstawa opracowania

Projekt budowlany wykonano w oparciu o:

- pomiary inwentaryzacyjne ,
- wizje lokalne,
- obowiązujące normy i przepisy prawne
- opinię Konserwatora Zabytków

1.2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania Projekt budowlany remontu elewacji, izolacji przeciwwilgociowej, remont dachu wraz z przemurowaniem kominów w budynku mieszkalnym przy ul. Chopina 18 w Szczawnie-Zdroju

2. STAN ISTNIEJĄCY

2.1. Lokalizacja

Nieruchomość gruntową na której zlokalizowany jest budynek stanowi działka nr 118/1 położona w Szczawnie-Zdroju.

Działka wraz z zabudowaniami znajduje się poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości , w szczególności:

- 1) szkodliwego promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych,
- 2) hałasu i drgań ,
- 3) zanieczyszczenia powietrza,
- 4) zanieczyszczenia gruntu i wód,
- 5) powodzi i zalewania wodami opadowymi,
- 6) osuwiskami gruntu , lawin skalnych i śnieżnych,
- 7) szkód spowodowanych działalnością górniczą

2.2. Dojścia i dojazdy.

Do działki budowlanej oraz budynku na niej zlokalizowanego zapewnione jest dojście i dojazd o nawierzchni utwardzonej, dostępny od ul. Chopina

2.3. Uzbrojenie techniczne i odprowadzenie wód powierzchniowych.

Działka ma zapewnione bezpośrednie przyłączenia budynku do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej. Odprowadzenie wód opadowych poprzez rynny i rury spustowe – na teren

2.4. Charakterystyka budynku

- Zbudowany w XIX wieku w zabudowie zwartej.
- Posiada 3 kondygnacje nadziemne przeznaczone na pobyt ludzi, jedną podziemną piwniczną
- Do budynku prowadzi wejście główne od ul. Chopina oraz gospodarcze przez wiatrolap od strony elewacji tylnej.
- Budynek zlokalizowany jest na terenie o niewielkim spadku, w zabudowie wolnostojącej
- Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej – ściany piwnic i kondygnacji nadziemnych z cegły ceramicznej pełnej, stropy piwnic w konstrukcji ceramicznej – Kleina, pozostałe stropy międzykondygnacyjne drewniane, więźba dachu drewniana.
- Dach budynku dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną karpiówka ułożoną w koronkę
- Więźba dachowa drewniana płatwiowo - kleszczowa,
- Elewacje podzielone są rytmem prostokątnych otworów okiennych, w układzie wertykalnym,
- Stolarka okienna na kondygnacjach mieszkalnych niejednorodna materiałowo –część okien wykonana jest z profili PCV białych, jednoramowa, pozostała część drewniana skrzynkowa.
- Stolarka okienna w częściach wspólnych:
 - na klatce schodowej drewniana krosnowa
 - na strychu i w piwnicy - drewniana krosnowa.
- Drzwi wejściowe do budynku dwuskrzydłowe, drewniane, płcinowe, pokryte powłoką malarską
- Drzwi gospodarcze jednoskrzydłowe drewniane, płcinowe, pokryte powłoką malarską .
- Rury spustowe i rynny oraz obróbki blacharskie – blacha stalowa ocynkowana
- Parapety okienne z blachy stalowej powlekanej
- Wykończenie zewnętrzne ścian:
 - powłoka tynkarska cementowo – wapienna kat. III drobny nakroppek,
 - cokół pokryty tynkiem cementowo - wapiennym
- Grubość ścian najwyższej kondygnacji mieszkalnej – 38 cm

Stan zachowania elewacji

- Tynki spękałe, przebarwione, brak spójności z podłożem.

2.5. Ocena stanu technicznego elewacji**2.5.1. Podstawa wykonania oceny**

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 kwietnia 2004 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki,
Stosowne PN/B i BN,
Warunki techniczne wykonanie i odbioru robót budowlano-montażowych,
Ustalenia z wizji lokalnej

2.5.2. Cel oceny technicznej

Celem jest zbadanie stanu technicznego budynku i warunków wykonania planowanego remontu. Na podstawie przeprowadzonych oględzin określono czy budynek spełnia podstawowe wymogi w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa użytkowania i spełniają warunki określone w przepisach techniczno – budowlanych i obowiązujących norm.

2.5.3. Ogólna charakterystyka

Budynek wybudowany w XIX wieku,

- Liczba kondygnacji nadziemnych – 3 przeznaczonych na pobyt ludzi.
- Technologia budowy – tradycyjna

Fundamenty

Nie stwierdzono zarysowań i pęknięć ścian konstrukcyjnych oraz innych elementów budynku wskazujących na niewłaściwą pracę fundamentów.

Ściany

- Ściany zewnętrzne i wewnętrzne z cegły ceramicznej pełnej.
- Na wysokości 1 i 2 kondygnacji w części nadprożowej i podparapetowej okien od strony elewacji tylnej występują rysy i spękania o szerokości od 0.5 do 2 mm.
- W części nadprożowej drzwi wejściowych od strony elewacji frontowej występują rysy i spękania o szerokości od 0.5 do 2 mm.

Nadproża i podciąg

- Brak widocznych ugięć przekraczających wartości dopuszczonych przez normy

Dach

Dach budynku dwuspadowy kryty dachówka karpiówka ułożoną w koronkę. Stan techniczny pokrycia średni.

Kominy murowane z cegły – stan techniczny średni

Ławy kominiarskie drewniane – stan techniczny zły

Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie

Blacha stalowa ocynkowana

– rynny w stanie technicznym średnim,

- rury spustowe - w stanie technicznym średnim.

Odprowadzenie wód opadowych z dachu rurami spustowymi na teren

Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej. Stan techniczny średni

Parapety z blachy stalowej powlekanej oraz z płytek parapetowych ceramicznych w stanie technicznym zadowalającym.

Izolacja przeciwwilgociowa

Budynek jest nieskutecznie zabezpieczony przed wilgocią z gruntu - brak izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych

Tynki –

- tynk gładki cementowo – wapienny kat. III, skorodowany, w stanie technicznym średnim

Cokół –

- cokół pokryty tynkiem cementowo – wapiennym. Stan techniczny średni

Stolarka okienna

–stolarka okienna na kondygnacjach mieszkalnych niejednorodna materiałowo –część okien wykonana jest z profili PCV białych, jednoramowa, pozostała część drewniana skrzynkowa.

– na klatce schodowej drewniana krosnowa - stan techniczny średni

- na strychu – drewniana krosnowa. Stan techniczny średni.

- w piwnicach drewniana, krosnowa. Stan techniczny średni

Stolarka drzwiowa

Drzwi wejściowe do budynku dwuskrzydłowe drewniane, płycinowe, pokryte powłoka malarską. Stan techniczny średni.

Drzwi od wiatrołapu zewnętrzne jednoskrzydłowe, drewniane, płycinowe, pokryte powłoka malarską. Stan techniczny średni

Schody zewnętrzne

Schody zewnętrzne od strony elewacji frontowej kamienne z piaskowca, balustrady obustronne murowane pokryte tynkiem cyklina. Stopnie wydeptane. Stan techniczny średni

Schody zewnętrzne od strony elewacji tylnej z bloków kamiennych granitowych, balustrada murowana pokryta tynkiem cementowo – wapiennym. Stan techniczny tynku średni, stan techniczny schodów zadowalający

2.5.4. Ocena stanu technicznego, wnioski i zalecenia

2.5.4.1. Pod względem bezpieczeństwa konstrukcji stan techniczny budynku wraz z balkonami spełnia wymogi bezpieczeństwa.

Elementy budynku podlegające ocenie technicznej pod względem konstrukcyjnym spełniają wymagania warunków określonych w przepisach techniczno – budowlanych i obowiązujących normach i określa się jako „A”. Stan zużycia elementów można zaliczyć do II grupy – stan zadowalający.

PODSTAWOWE TERMINY ZASTOSOWANE W OCENIE STANU TECHNICZNEGOStan bezpieczeństwa ustroju konstrukcyjnego

„A”	stan spełniający wymogi bezpieczeństwa
„B”	stan zagrożenia awarią
„C”	stan awaryjny
„D”	stan zagrożenia katastrofą
„E”	stan katastrofy

Stan zużycia budowli grupy I-V

I grupa	stan dobry (elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują uszkodzeń)
II grupa	stan zadowalający (celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach)
III grupa	stan średni (celowy jest remont kapitalny)
IV grupa	stan niezadowalający (wymagany kompleksowy remont kapitalny)
V grupa	stan zły (ewentualny remont kapitalny o bardzo dużym zakresie)

ANALIZA I USTALENIE STANU TECHNICZNEJ SPRAWNOŚCI ORAZ BEZPIECZEŃSTWA KONSTRUKCJI I UŻYTKOWANIA.

Zakres robót budowlanych zalecanych do uwzględnienia przy planowanych robotach remontowych elewacji budynku:

- Usunięcie zniszczonych i skorodowanych tynków zewnętrznych i wykonanie nowych.
- Wymiana stolarki okiennej drewnianej krosnowej na okna z profili PCV
- Usunięcie starych obróbek blacharskich, parapetów i wykonanie nowych
- Wykonanie wtórnej izolacji pionowej i poziomej przeciwwilgociowej ścian fundamentowych
- Remont studzienek doświetlających okna piwnic
- Remont cokołów
- Wymiana drzwi zewnętrznych
- Remont schodów zewnętrznych wejściowych

- Remont pokrycia dachowego wraz z instalacją rynien
- Przemurowanie kominów ponad dachem
- Wymiana ław kominiarskich

Podstawa prawna oceny

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 27 kwietnia 2002r. (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006r. (Dz. U. Nr 80 poz. 563) w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów,
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane z późn. zm.

3.STAN PROJEKTOWANY

3.1.Zagospodarowanie terenu

Planowany remont elewacji nie wpłynie na istniejące zagospodarowanie terenu.

3.2. Zakres prac budowlanych związanych z remontem elewacji

W ramach przeprowadzonych prac związanych z remontem elewacji zaleca się stosowanie określonych wyrobów lub materiałów. Zastosowanie innych materiałów lub wyrobów jest dopuszczalne, pod warunkiem, że rodzaj konstrukcji oraz jakość materiału lub wyrobu odpowiada opisanemu standardowi. Zastosowanie materiałów, wyrobów, urządzeń i barw różniących się od wymienionych w niniejszym opracowaniu jest dopuszczalne po przedłożeniu wzoru lub uzyskaniu akceptacji projektanta i Inwestora.

Do użycia na budowie mogą być dopuszczone tylko te materiały, które posiadają:

1. Certyfikat na znak bezpieczeństwa wykazujący, że zapewniono zgodność z kryteriami technicznymi określonymi na podstawie Polskich Norm, aprobat technicznych oraz właściwych przepisów i dokumentów technicznych.
2. Deklaracje zgodności lub certyfikat zgodności z:
 - Polską Normą lub
 - aprobatą techniczną w przypadku wyrobów na które nie ustanowiono Polskiej Normy

3.2.1. Zabezpieczenie hydroizolacyjne budynku

a) przygotowanie podłoża pod położenie powłoki gruntującej:

- odkopanie ścian fundamentowych odcinkami nie dłuższymi niż 20% ściany przeznaczonej do odkopania,
- mechaniczne lub i ręczne szczotkami oczyszczenie powierzchni ścian fundamentowych,
- odgrzybienie całej powierzchni ścian fundamentowych,
- zagruntowanie całej powierzchni ścian fundamentowych,
- szpaldowanie ścian zaprawą cementową gr. ok. 2cm wykonanie mechanicznie torkretnica

b) wykonanie wtórnej izolacji poziomej (przepony) przeciwwilgociowej metodą iniekcji krystalicznej na wysokości około 10cm nad ławami fundamentowymi

c) wykonanie mechanicznie torkretnicą na całej wysokości ścian fundamentowych budynku izolacji przeciwwilgociowej w postaci szczelnej powłoki z mineralnej zaprawy hydroizolacyjnej np. Aquafin 2K/M nałożonej na uprzednio przygotowane, podłoże,

d) ułożenie folii kubełkowej zgodnie z opisem na zał. do projektu rysunku detalu

e) rozbiórka studzienek doświetlających okna piwnic i montaż doświetlaczy piwnicznych z poliestru wzmocnionego włóknem szklanym z wbudowanym odwodnieniem w grunt,

f) wykonanie od strony elewacji wzdłuż ścian fundamentowych opaski drenażowej szer. 50 cm, gł. 15cm z kruszywa mineralnego pochodzenia naturalnego o frakcji 16/63mm ułożonego na geowłókninie

Uwaga:

Z uwagi na istniejące w miejscu prowadzenia robót przyłącza wod-kan, gazowe oraz instalacje kablowe elektryczne NN i telekomunikacyjne, w miejscach zbliżeń i przecięć z istniejącym uzbrojeniem terenu wykopy wykonywać ręcznie,

3.2.2. Remont elewacji

a) usunięcie w całości (ze względu na zły stan) skorodowanych, odparzonych tynków elewacji.

b) w miejscach zaatakowanych przez mikroorganizmy, glony, grzyby zmycie i oczyszczenie elewacji wraz z cokołem wodnym preparatem np. StoPrim Fungal dezynfekującym podłoże lub równoważnym,

c) wzmocnienie podłoża na całości elewacji preparatem np. StoPrim Grundex lub równoważnym,

d) wykonanie tynku kat.III. Tynk podkładowy i wyrównawczy Sto—Faserputz z dodatkiem mikrowłókien lub równoważny

- e) tynk nawierzchniowy (bez ościeży i opasek okiennych) Sto-Faserputz drobny o zmiennej grubości wg opisu na rysunku 2/A. Kolor 16 049 z palety barw Sto Design
- f) tynk nawierzchniowy na ościeżach okiennych i opaskach Sto-Faserputz gładki o grubości zgodnie z opisem na rys. 2/A, Kolor 16 049 z palety barw Sto Design
- g) pełna rekonstrukcja detali poprzez zastosowanie zróżnicowania grubości tynku j.w.,
- h) montaż okien połaciowych oraz wyłazów dachowych systemowych np. Velux
- i) osadzenie w oknach elewacji tylnej i szczytowych nowych parapetów z płytek parapetowych ceramicznych typu S szklwionych nawiązujących do pozostawionych parapetów od strony elewacji frontowej,
- j) wymiana rur spustowych i rynien na rury z blachy tytan – cynk 0.6-0.65mm patyna. Odprowadzenie wód opadowych rurami spustowymi poprzez ułożone na warstwie odsączającej gr. 10cm betonowe korytka odwadniające kierujące odpływ wody opadowej od budynku na teren
- k) wymiana stolarki okiennej drewnianej krosnowej w piwnicach na okna z profili PCV, okleinowanych c. orzech. Okna jednoramowe zgodnie z opisem na rysunkach. W każdym oknie zamontować nawiewniki hydrosterowane.
- l) wymiana okien drewnianych krosnowych na strychu na okna z profili PCV, jednoramowe, kolor biały, skrzydła uchylne, z wbudowanymi nawiewnikami higrosterowanymi,
- ł) likwidacja kominka wentylacyjnego osadzonego na ścianie elewacji bocznej. Montaż rekuperatora ściennego nawiewno-wywiewnego
- m) remont schodów wejściowych od strony elewacji frontowej. Rozbiórka istniejących, wykonanie nowych jednobiegowych, prostych z betonu monolitycznego B30, okładzina z płyt kamiennych granitowych promieniowanych gr. 3cm. Poręcz/balustrada obustronna stalowa oksydowana, z profili zamkniętych 42/68mm, mocowana do schodów na kotwy wklejane
- n) remont schodów wejściowych od strony elewacji tylnej. Rozbiórka istniejących wraz z balustradą murowaną, na wymurowanych ściankach policzkowych ponowny montaż bloków kamiennych schodowych z demontażu po uprzednim hydropiaskowaniu. Poręcz/ balustrada jednostronna stalowa oksydowana, z profili zamkniętych 42/68mm, mocowana do schodów na kotwy wklejane
- o) remont zadaszenia wiatrołapu – wymiana konstrukcji drewnianej i pokrycia. Konstrukcja drewniana z wiązarów trójkątnych z desek 5/10cm mocowanych do ściany na kotwy wklejane, całość wraz ze spodem zadaszenia oraz boki pokryte płytą OSB gr. 25mm . Od góry zadaszenie zabezpieczone membraną dachową oraz dachówka ceramiczną karpówką ułożoną w łuskę. Spód i boki zadaszenia pokryte tynkiem cienkowarstwowym strukturalnym K 1,5 na siatce z włókna szklanego,
- p) wymiana wszystkich drzwi zewnętrznych wejściowych na drewniane jednoskrzydłowe, szerokości w świetle po otwarciu min. 90 cm, pokryte transparentną powłoką malarską c.orzech,
- r) cokół – okładzina z płytek klinkierowych spoinowanych
- s) obróbka blacharska z blachy stalowej powlekanej gr. 0.6-0.65mm na styku ściany elewacji z połacią dachową przyległego do ściany budynku nr 18A,
- t) z uwagi na niski parapet okna zlokalizowane na 1 piętrze należy zabezpieczyć do wymaganej przepisami odległości pomiędzy górną krawędzią wewnętrzną podokiennika a podłoga - min. 85cm osadzając w świetle ościeży okien dwie rurki stalowe oksydowane śr. 25mm

3.2.4. Remont pokrycia dachowego

- h) wymiana zniszczonego dachówkowego pokrycia dachowego na nowe z dachówki ceramicznej karpówką ułożonej w koronkę, zabezpieczenie dachu membraną dachową wraz z dociepleniem poddasza międzykrokwiowo wełną mineralną gr 20cm
Krawędzie połaci dachowych od strony elewacji szczytowych zakończone dachówkami szczytowymi
- i) wymiana obróbek blacharskich na dachu na obróbki z blachy powlekanej w kolorze dachówki gr. 0.60-0,65mm
- j) przemurowanie kominów ponad dachem – cegła klinkierowa spoinowana oraz montaż systemowych metalowych ław kominarskich i płatków przeciwśnieżnych,

Uwaga:

1. Anteny satelitarne należy usunąć z elewacji i zamontować na dachu. Przewody prowadzić w orurowaniu w bruzdach pod tynkiem
2. Dolna krawędź docieplenia ścian poniżej istniejącej górnej linii istniejącego cokołu zgodnie z opisem na rysunkach.
3. W przypadku zastosowania w warstwie zbrojącej kleju na bazie cementu należy użyć siatki z włókna szklanego impregnowanej przeciwalkalicznie

4. Oddziaływanie zamierzenia

Oddziaływanie zamierzenia zamyka się w granicach działek nr 118/1, 118/6, 117 remontowanego budynku i interes osób trzecich nie jest naruszony.

5. Ochrona zabytków

Budynek nie jest wpisany do ewidencji zabytków nieruchomych, zlokalizowany jest w obszarze urbanistycznym wpisanym do rejestru zabytków.

6. Bezpieczeństwo pożarowe

Budynek zalicza się do kategorii budynków niskich – wysokość budynku wynosi trzy kondygnacje nadziemne przeznaczone na pobyt ludzi.

Kategoria zagrożenia ludzi ZL- IV

Klasa odporności ogniowej – D

Klasa odporności pożarowej elementów:

- | | |
|----------------------------|-------|
| - główna konstrukcja nośna | R60 |
| - Ściany zewnętrzne | EI30 |
| - Dach – pokrycie – | RE15 |
| - Konstrukcja dachu – | R30 |
| - Strop | REI60 |

Opracowała: arch. Iwona Dziedzic
upr. bud. nr AU – F2/188/81