

ROZDZIAŁ II

CZĘŚĆ OPISOWA

Inwestor : Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Jana Brzechwy nr 2 w Wałbrzychu
Lokalizacja: WAŁBRZYCH, ul. Jana Brzechwy 2, DZ. NR 214/2 obręb nr 27 Śródmieście
Temat: **Remont elewacji budynku**

Zawartość rozdziału

lp.	Nazwa	nr rys/iłość
A	OPIS TECHNICZNY	
B	RYSUNKI	
1	INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA	2SZT.
2	ELEWACJA PŁD. – ZACH. - INWENTARYZACJA	1/INW
3	ELEWACJA PLN. – ZACH. - INWENTARYZACJA	2/INW
4	ELEWACJA PŁN. – WSCH. - INWENTARYZACJA	3/INW
5	ELEWACJA PŁD. – WSCH. - INWENTARYZACJA	4/INW
6	ELEWACJA PŁD. – ZACH. - REMONT	1/A
7	ELEWACJA PLN. – ZACH. - REMONT	2/A
8	ELEWACJA PŁN. – WSCH. - REMONT	3/A
9	ELEWACJA PŁD. – WSCH. - REMONT	4/A
10	ZESTAWIENIE STOLARKI DO WYMIANY	5/A
11	REMONT ELEMENTÓW DREWNIANYCH WYKUSZA	6/A
11	DETAL	1

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 budynku mieszkalnego przy ul. Brzechwy 2 w Wałbrzychu

2. STAN ISTNIEJĄCY

2.1. Lokalizacja

Nieruchomość gruntową na której zlokalizowany jest budynek stanowi działka nr 214/2 położona w Wałbrzychu.

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. Jana Brzechwy

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 wolnostojącej
- Posiada 3 kondygnacje nadziemne przeznaczone na pobyt ludzi, jedną podziemną piwniczną
- Do budynku prowadzi wejście główne w poziomie parteru od strony elewacji pld.-zach. oraz dostęp do piwnic z poziomu piwnic od strony elewacji pld.-wsch.
- Budynek zlokalizowany jest na terenie o dużym spadku
- 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 papą termozgrzewalną na podłożu drewnianym
- Więźba dachowa drewniana płatiowo - kleszczowa,
- Elewacje w okładzinie z cegły klinkierowej
- Od strony elewacji pld.-wsch. W poziomie 1 piętra dobudowany wykusz drewniany z dekoracyjnym detałem osadzony na drewnianych słupach oraz w poziomie poddasza mieszkalnego nad wykuszem nadbudowa w konstrukcji stalowej w okładzinie prostej drewnianej
- Elewacje podzielone są rytmem prostokątnych otworów okiennych, w układzie wertykalnym,
- Stolarka okienna na kondygnacjach mieszkalnych wykonana jest z profili PCV białych, jednoramowa.
- Stolarka okienna w częściach wspólnych:
 - na strychu i w piwnicy - drewniana krosnowa.
- Drzwi :
 - wejściowe od strony elewacji frontowej - dwuskrzydłowe z naswietlaniem, drewniane, płycinowe, pokryte powłoką malarską, dekoracyjne,
 - bramy garażowe drewniane klepkowe
- Rury spustowe i rynny oraz obróbki blacharskie – blacha stalowa ocynkowana
- Parapety okienne z blachy stalowej powlekanej i płytki parapetowe ceramiczne
- Dojście piesze do budynku betonowe, spękane
- Wykończenie zewnętrzne ścian:
 - cegła klinkierowa spoinowana
 - cokół pokryty powłoką tynkarską,
- Grubość ścian najwyższej kondygnacji mieszkalnej – 38 cm

Stan zachowania elewacji

- Powłoka cementowo – wapienna na cokole skorodowana, detal w postaci gzymsu cokołowego na znacznej długości uszkodzony
- Elementy drewniane wykusza wraz z jego nadbudowa skorodowane biologicznie

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 elewacji płn. – zach. i płn. – wsch. występują miejscowo rozwarstwienia cegły o szerokości od 0.5 do 2 mm wymagające naprawy – miejsca wskazane zostały na rysunkach.
- Elementy drewniane wykusza i jego nadbudowy w częściach podparapetowych skorodowane biologicznie
- Ściany spełniają warunki normowe nośności i ochrony ppoż.

Nadproża i podciąg

- Brak widocznych ugięć przekraczających wartości dopuszczonych przez normy

Dach

Dach budynku dwuspadowy naczółkowy kryty dachówka ceramiczną

Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie

Blacha stalowa ocynkowana

– rynny w stanie technicznym zadowalającym,

- rury spustowe - w stanie technicznym zadowalającym.

Odprowadzenie wód opadowych z dachu na teren

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

Cokół –

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

Stolarka okienna

– w lokalach mieszkalnych: z profili PCV, jednoramowa - stan techniczny dobry

– na klatce schodowej drewniana ościeżnicowa - stan techniczny średni

- na strychu – drewniana krosnowa. Stan techniczny średni.

- w piwnicach drewniana, krosnowa. Stan techniczny średni

Stolarka drzwiowa

- drzwi wejściowe od strony elewacji frontowej - dwuskrzydłowe z naświetlem, drewniane, płycinowe, dekoracyjne, pokryte powłoką malarską, Stan techniczny średni

- drzwi wejściowe od strony elewacji tylnej jednoskrzydłowe, aluminiowe, płycinowe, pokryte powłoką malarską. Stan techniczny zadowalający

2.5.4. Ocena stanu technicznego, wnioski i zalecenia

2.5.4.1. Pod względem bezpieczeństwa konstrukcji stan techniczny budynku bez balkonów wspornikowych 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 TECHNICZNEGO

Stan 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 na cokołach i ścianach fundamentowych dojsčia pieszego
- Remont cokołów z rekonstrukcją zniszczonego gzymsu cokołowego
- Oczyszczenie cegły na elewacjach wraz z wymianą spoinowania cegieł
- Naprawa ścian :
 - wykonanie wzmocnienia rozwartwień ścian poprzez iniekcję spękań oraz ich klamrowanie
- Remont wykusza i jego nadbudowy
- Wymiana stolarki okiennej drewnianej krosnowej na okna z profili PCV
- Usunięcie starych obróbek blacharskich, parapetów i wykonanie nowych
- Wykonanie wtórnej przeciwwilgociowej ścian fundamentowych z
- Remont ciągu pieszego

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. Roboty naprawcze

a) naprawa rozwarstwień cegły w systemie HeliFix lub równoważnym poprzez klamrowanie spękań i iniekcję zaczynem cementowym w proporcji 1:1. Zaczyn wprowadzić do wnętrza spękań grawitacyjnie lub pod ciśnieniem. Klamrowanie wykonać prętami HeliBar ze stali nierdzewnej śr. od 10 do 12 mm wg opisu na rysunkach. Klamrowanie wykonywać w warstwie spoin.

3.2.2 Remont elewacji

Ściany ceglane

1. Wykonanie czyszczenia cegieł na całej powierzchni preparatem StoPrim Fungal – usuwającego zniszczenia biologiczne i dezynfekujący podłoże.

2. Wzmacnianie podłoża przy zastosowaniu StoPrim Grundex – rozpuszczalnikowego preparatu na bazie poliakrylanów w rozcieńczalniku organicznym

3. Prace fugowe:

Usunąć stare spoinowanie cegieł do głębokości 2cm. Oczyszczyć spoiny.

Standardowe spoiny wykonać przy zastosowaniu zaprawy wapienno-trasowej Trass- Fug. Jest to gotowa mieszanka o frakcjach 0-1 mm, 0-2 mm, 0-4 mm z możliwością przygotowania ich w określonym kolorze oraz innej frakcji kruszyw. Kolor spoinowania nawiązać do koloru cegły

5. Uzupełnianie ubytków w ceglach przy zastosowaniu NSR 0,4 Natur und Sandstein-Restauriermörtel – gotowych kolorowych zapraw wapienno-trassowych, zawierających mikrowłókna jako kit o parametrach zbliżonych do uzupełnianego detalu. Wytrzymałość ok. 5-6Mpa.

Pozostałe roboty

a) demontaż obróbek blacharskich na portalu, wykonanie nowych z blachy tytan – cynk gr. 0.65 mm

b) osadzenie w oknach parapetów z płytek klinkierowych szklwionych Burgund – Cerrad

c) impregnacja owado i grzybobójcza spodu widocznego deskowania i końcówek krokwi oraz ozdobnych wsporników drewnianych,

d) wykonanie odbudowy gzymsu cokołowego. Gzyms wykonać w odlewie cementowym zgodnie z propozycją zawartą w projekcie, mocować na klej chemiczny oraz kotwy wklejane, pokryć tynkiem hydrofobowym, silikonowym barwionym w masie

e) ułożenie korytek ściekowych przy odpływach rur spustowych ukierunkowując spływ wód opadowych z rur spustowych,

f) remont wykusa wraz z jego nadbudową. Wszystkie elementy drewniane oczyścić ze starej powłoki malarskiej, zabezpieczyć przed korozją biologiczną i pokryć transparentną powłoką malarską na bazie oleju – kolor c. orzech. Brakujące na wykuszu oraz projektowane na nadbudowie wykusa elementy osłonowe

wykonać zgodnie z projektem z thermodrewna w klasie od 1-3 odtwarzając rysunek detali zgodny z rzeczywistym i pokryć powłoką malarską jak pozostałe elementy wykusza. Wszystkie elementy drewniane skorodowane biologicznie należy wymienić stosując thermodrewno w klasie j.w. , w przypadku konieczności wymiany skorodowanych biologicznie elementów konstrukcyjnych zastosować drewno klejone konstrukcyjne BSH. Wszystkie elementy wymieniane należy odtworzyć .

g) remont nawierzchni dojścia pieszego o charakterze tarasowym:

- skucie wierzchniej betonowej warstwy,
- wyprowadzenie poziomu korony istniejących ścian podbudowy pod ułożenie projektowanych krawężników
- ułożenie krawężników leżących z granitu promieniowanego wzdłuż ciągu pieszego zgodnie z projektem
- wykonanie podłoża z kamienia łamanego gr. 15cm
- ułożenie nawierzchni z płyt kamiennych z granitu strzegomskiego płomieniowanego gr. 6cm, oraz kostki granitowej łamanej wys. 6cm układanych na podsypce piaskowo-cementowej gr. 5cm .

h) wymiana stolarki okiennej drewnianej krosnowej w piwnicach i na strychu na okna z profili PCV, jednoramowe z wbudowanymi nawiewnikami higrosterowanymi

i) wymiana okien drewnianych ościeżnicowych na klatce schodowej na okna z profili PCV, jednoramowe

j) wymiana bram garażowych na segmentowe ocieplane, drewnopodobne w kolorze c. orzech

k) wymiana drzwi do piwnic na stalowe, płytowe, laminowane, drewnopodobne w kolorze c. orzech

l) zadaszenie nad bramami – konstrukcja stalowa, wsporcza, oksydowana, przekrycie z poliwęglanu litego bezbarwnego

4. Oddziaływanie zamierzenia

Oddziaływanie zamierzenia zamyka się w granicach działki nr 214/2 remontowanego budynku i interes osób trzecich w żaden sposób nie jest naruszony.

5. Ochrona zabytków

Budynek wpisany jest do ewidencji zabytków nieruchomości oraz jest usytuowany w obszarze urbanistycznym wpisanym do ewidencji zabytków lub 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