

ROZDZIAŁ II

CZĘŚĆ OPISOWA

Inwestor : Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Piasta nr 11 w Wałbrzychu

Lokalizacja: Wałbrzych, ul. Piasta 11, dz. nr 10/4 obręb nr 17 Biały Kamień

Temat: **Remont elewacji z dociepleniem ścian budynku**

Zawartość rozdziału

lp.	Nazwa	nr rys/iłość
A	OPIS TECHNICZNY	
B	RYSUNKI	
1	INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA	1SZT.
2	ELEWACJA PÓŁNOCNA - INWENTARYZACJA	1/INW
3	ELEWACJA WSCHODNIA - INWENTARYZACJA	2/INW
4	ELEWACJA POŁUDNIOWA - INWENTARYZACJA	3/INW
5	ELEWACJA PÓŁNOCNA - REMONT	1/A
6	ELEWACJA WSCHODNIA - REMONT	2/A
7	ELEWACJA POŁUDNIOWA - REMONT	3/A
5	ELEWACJA PÓŁNOCNA - KOLORYSTYKA	4/A
6	ELEWACJA WSCHODNIA - KOLORYSTYKA	5/A
7	ELEWACJA POŁUDNIOWA - KOLORYSTYKA	6/A

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. Zakres robót
- 3.2. 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

1.2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania Projekt budowlany remontu elewacji z dociepleniem ścian budynku mieszkalnego przy ul. Piasta 11 w Wałbrzychu.

2. STAN ISTNIEJĄCY

2.1. Lokalizacja

Nieruchomość gruntową na której zlokalizowany jest budynek stanowi działka nr 10/4 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. Piasta.

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 . Od strony elewacji frontowej istnieją dwa niedrożne przykanaliki odprowadzenia wody opadowej do kanalizacji deszczowej.

2.4. Charakterystyka budynku

- Zbudowany w XIX wieku w zabudowie bliźniaczej
- Posiada 3 kondygnacje nadziemne przeznaczone na pobyt ludzi . Budynek jest podpiwniczony,
- Do budynku prowadzi wejście główne od strony ulicy Piasta.
- Budynek zlokalizowany jest na terenie o niewielkim spadku,
- Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej – ściany piwnic i kondygnacji nadziemnych z cegły ceramicznej pełnej, stropy nad piwnicami ceramiczne , nad pozostałymi kondygnacjami drewniane belkowe ze ślepym pułapem, więźba dachu drewniana.
- Dach budynku dwuspadowy naczółkowy kryty dachówką ceramiczną karpiówką ułożoną w koronkę,
- Więźba dachowa drewniana krokwiowo-jętkowa,
- Elewacje podzielone są rytmem prostokątnych otworów i blend okiennych , w układzie wertykalnym,
- Stolarka okienna:
 - na kondygnacjach mieszkalnych z profili PCV białych, jednoramowa,
 - w piwnicach drewniana krosnowa
 - na strychu dymniki
- Drzwi :
 - wejściowe do budynku jednoskrzydłowe z naswietłem , aluminiowe, płycinowe, przeszklone, pokryte powłoką malarską,
 - zewnętrzne gospodarcze jednoskrzydłowe, metalowe, płytowe , pokryte powłoką malarską,
- Rury spustowe i rynny oraz obróbki blacharskie – blacha stalowa ocynkowana
- Parapety okienne z blachy stalowej powlekanej oraz z płytek parapetowych ceramicznych
- Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej
- Wykończenie zewnętrzne ścian powłoka tynkarska cementowo – wapienna kat. III cyklina – cokół betonowy
- Grubość ścian najwyższej kondygnacji mieszkalnej – 38 cm

Stan zachowania elewacji

- Tynki spękanne, odparzone, 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 przeznaczonych na pobyt ludzi – 3, w tym jedna w poddaszu
- Budynek podpiwniczony
- Do budynku od strony elewacji szczytowej dobudowane zostały komórki lokatorskie
- 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.
- Od strony elewacji szczytowej i z lewej strony elewacji frontowej widoczne rysy spękania ścian o szerokości od 0.5 do 4 mm w strefie nadprożowej i podparapetowej nad parterem budynku mieszkalnego, oraz od strony frontowej w strefie nadprożowej ściany komórki

Nadproża i podciąg

- Brak widocznych ugięć przekraczających wartości dopuszczonych przez normy

Dach

- Dach budynku dwuspadowy pokryty dachówka ceramiczna karpiówka ułożoną w koronkę. Stan techniczny krokwiowo-jętkowej konstrukcji dachu zadowalający. Stan techniczny pokrycia dachowego dobry

Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie

Blacha stalowa ocynkowana

– rynny w stanie technicznym zadowalającym,

- rury spustowe - w stanie technicznym zadowalającym.

Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej. Stan techniczny zadowalający

Parapety z blachy stalowej powlekanej oraz ceramiczne w stanie technicznym zadowalającym.

Tynki –

Ściany budynku pokryte powłoką tynkarską cementowo – wapienną kat. III cyklina. Stan techniczny średni, tynk skorodowany, spękany

Cokół –

– cokół betonowy. Stan techniczny zadowalający

Stolarka okienna

– stolarka okienna wykonana jest z profili PCV białych, jednoramowa,

- w piwnicach drewniana krosnowa. Stan techniczny średni.

Stolarka drzwiowa

- Drzwi :

- wejściowe do budynku jednoskrzydłowe , aluminiowe, płycinowe, przeszkłone, pokryte powłoką malarską.

Stan techniczny zadowalający

Izolacja p.wilgociowa

– od strony elewacji frontowej w piwnicach widoczne zawilgocenie ścian fundamentowych

- od strony pozostałych elewacji brak widocznych oznak niesprawnej izolacji p.wilgociowej ścian fundamentowych

2.5.4. Ocena stanu technicznego, wnioski i zalecenia

2.5.4.1. Pod względem bezpieczeństwa konstrukcji stan techniczny budynku 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 tynków zewnętrznych i wykonanie nowych.
- Naprawa spękań ścian :
 - wykonanie wzmocnienia ścian poprzez kotwienie i iniekcję spękań, wzmocnienie pól międzyokiennych siatką cięto ciągnioną ,
 - wzmocnienie jednostronnie spękanego nadproża
- Wykonanie nad posadką piwnic od strony elewacji frontowej wtórnej izolacji poziomej przeciwwilgociowej ściany fundamentowej, oraz izolację pionową p.wilgociową w/w ściany
- Udrożnienie istniejących przykanalików odprowadzenia rurami spustowymi wód deszczowych z dachu budynku od strony elewacji frontowej do kanalizacji deszczowej

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. Deklarację 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 na ścianie fundamentowej od strony ul. Piasta
 - 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,
 - wykonanie mechanicznie torkretnicą 2 x szprycem cementowym powłoki gr. ok. 5cm wyrównującej podłoże pod położenie powłoki bitumicznej modyfikowanej polimerami,
- b) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej w postaci szczelnej powłoki ochronnej bitumicznej modyfikowanej polimerami nałożonej na uprzednio przygotowane wyrównane podłoże. Powłokę dwukrotnie nakładać natryskowo
- c) wykonanie wtórnej izolacji poziomej (przepony) przeciwwilgociowej metodą iniekcji krystalicznej nad posadzką piwnic w ścianie zewnętrznej od strony ul. Piasta oraz
- d) budowa wzdłuż ścian elewacji opaski przeciwwodnej betonowej B-30, gr. 15cm na warstwie odsączającej gr. 10cm, ze spadkiem 2% od ściany budynku w kierunku krawędzi zewnętrznej opaski
- c) sprawdzenie drożności i szczelności istniejących przykanalików kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe z rur spustowych do Kd miejskiej oraz wpięcie tych rur w przykanaliki

3.2.2. Elewacje – remont

- a) usunięcie w całości (ze względu na zły stan) skorodowanych, odparzonych tynków na elewacjach,
- b) zmycie i oczyszczenie ścian wodnym preparatem np. StoPrim Fungal dezynfekującym i odgrzybiającym podłoże lub równoważnym,
- c) wzmocnienie podłoża na całości elewacji preparatem np. StoPrim Grundex lub równoważnym,
- d) naprawa spękań ścian poprzez klamrowanie i iniekcję ubytków zaczynem cementowym w proporcji 1:1 w systemie Helifix. Zaczyn wprowadzić do wnętrza spękań grawitacyjnie lub pod ciśnieniem. Klamrowanie wykonać prętami śr. od 15 do 18 mm w odległości co 40cm wzdłuż spękań
- e) wzmocnienie spękanych pól międzyokiennych siatką cienkociągnioną ze stali nierdzewnej. grubość 2mm
- f) ściany zewnętrzne – docieplenie w systemie BSO
 - styropianem EPS 030gr. 12cm
- g) pełna rekonstrukcja detalu poprzez ściągnięcie szablonu z oryginalnych elementów

Budowa systemu :

Klejenie: Sto-Baukleber lub równoważny

Termoizolacja:

a) ściany -

Płyta styropianowa EPS 030 o $\text{wsp.}\lambda$ obliczeniowym $\leq 0.030 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})/\text{W}$, gr. 12 cm

b) cokół -

Płyta styropianowa hydrofobowa P EPS 030 o $\text{wsp.}\lambda$ obliczeniowym $\leq 0.030 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})/\text{W}$, gr. 5 i 12 cm (wg opisu na rysunkach)

Płyty klejone i mocowane na łączniki mechaniczne z trzpieniem tworzywowym do systemów dociepleń
Zbrojenie:

StoLevell Uni lub równoważny

Sto-Glasfasergewebe lub równoważny

Warstwa wierzchnia:

ściany - tynk silikatowy StoSil K1,5 barwiony lub równoważny

Opaski wokół okien wyodrębnione kolorystycznie

h) parapety z płytek klinkierowych szkliwionych Burgund - Cerrad

- i) wymiana rur spustowych i rynien na rury z blachy ocynkowanej 0.6-0.65mm
- j) wykonanie okładziny stopni wejściowych z płyt kamiennych płomieniowanych z granitu gr. 3cm.
- k) wymiana stolarki okiennej drewnianej krosnowej w piwnicach na okna z profili PCV, laminowanych orzech. W każdym oknie zamontować nawiewniki hydrosterowane.
- l) okładzina cokołów z płytki klinkierowej elewacyjnej.
Przygotowanie podłoża pod okładzinę cokołów:
 - odgrzybienie i zagruntowanie całej powierzchni,
 - wykonanie mechanicznie cementowej powłoki wyrównującej podłoża pod położenie bitumu ,
 - wykonanie na całej wysokości cokołów izolacji przeciwwilgociowej w postaci szczelnej powłoki ochronnej bitumicznej modyfikowanej polimerami
- ł) docieplenie od strony dachu mieszkań zlokalizowanych na poddaszu:
 - rozbiorcza istniejącego pokrycia na powierzchni docieplanej
 - ułożenie paraizolacji
 - docieplenie międzykrokwiowo wełną mineralną gr. 15cm o wsp. $U=0.30$, oraz nad lukarnami docieplenie styropapą ułożoną na paraizolacji na istniejącym deskowaniu płaskiego zadaszania lukarn,
 - ułożenie membrany dachowej na krokwiach
 - mocowanie łąt i kontrłąt
 - ponowne ułożenie w koronkę dachówki ceramicznej karpiówki,
 - na krawędziach pokrycia obróbki blacharskie z blachy powlekanej w kolorze dachówki
- m) skucie tynków na ścianach komórek lokatorskich i wykonanie nowych tynków cementowo-wapiennych z odtworzeniem wszystkich detali
- n) wymiana drzwi do komórek lokatorskich na drzwi drewniane klepkowe-orzech,
- o) wymiana zniszczonej podbitki drewnianej dachu nad komórkami lokatorskimi
- p) wymiana stolarki okiennej drewnianej krosnowej w komórkach na okna z profili PCV. W każdym oknie zamontować nawiewniki hydrosterowane.
- r) montaż zadaszania nad drzwiami wejściowymi od strony elewacji tylnej . Daszek łukowy pokryty płytą z poliwęglanu przezroczystego, wsparte na wspornikach ze stali nierdzewnej mocowanych do ściany na kotwy wklejane

Uwaga:

Anteny satelitarne należy usunąć z elewacji i zamontować na dachu. Przewody prowadzić w orurowaniu w bruzdach pod dociepleniem

4. Oddziaływanie zamierzenia

Oddziaływanie zamierzenia polegające na remoncie elewacji budynku zamyka się w granicach działek nr 10/3, 10/4. 10/5 obręb Biały Kamień nr 17 i interes osób trzecich w żaden sposób nie jest naruszony.

5. Ochrona zabytków

Budynek jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków oraz nie jest położony 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