

## **ROZDZIAŁ II**

## **CZĘŚĆ OPISOWA**

Inwestor : Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Stanisława Moniuszki nr 7 w Wałbrzychu

Lokalizacja: Wałbrzych, ul. Stanisława Moniuszki 7, dz. nr 623 obręb nr 27 Śródmieście

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

### **Zawartość rozdziału**

<b>lp.</b>	<b>Nazwa</b>	<b>nr rys/ilość</b>
<b>A</b>	<b>OPIS TECHNICZNY</b>	
<b>B</b>	<b>RYSUNKI</b>	
<b>1</b>	<b>INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA</b>	<b>1SZT.</b>
<b>2</b>	<b>ELEWACJA ZACHODNIA - INWENTARYZACJA</b>	<b>1/INW</b>
<b>3</b>	<b>ELEWACJA WSCHODNIA - INWENTARYZACJA</b>	<b>2/INW</b>
<b>4</b>	<b>ELEWACJA ZACHODNIA - REMONT</b>	<b>1/A</b>
<b>5</b>	<b>ELEWACJA WSCHODNIA - REMONT</b>	<b>2/A</b>
<b>6</b>	<b>ELEWACJA ZACHODNIA - KOLORYSTYKA</b>	<b>3/A</b>
<b>7</b>	<b>ELEWACJA WSCHODNIA - KOLORYSTYKA</b>	<b>4/A</b>
<b>8</b>	<b>SPECYFIKACJA TECHNICZNO - MATERIAŁOWA</b>	

## **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
- opinię Konserwatora Zabytków

**1.2. Przedmiot opracowania**

Przedmiotem opracowania Projekt budowlany remontu elewacji z dociepleniem ścian budynku mieszkalnego przy ul. Stanisława Moniuszki 7 w Wałbrzychu.

**2. STAN ISTNIEJĄCY****2.1. Lokalizacja**

Nieruchomość gruntową na której zlokalizowany jest budynek stanowi działka nr 623 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, dostępne od ul. Mickiewicza

**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 – do miejskiej kanalizacji deszczowej

**2.4. Charakterystyka budynku**

- Zbudowany w XIX wieku w zabudowie zwartej.
  - Posiada 4 kondygnacje nadziemne
  - W parterze budynku znajdują się lokale usługowo-handlowe oraz gospodarcze
  - Do budynku prowadzi wejście główne od strony elewacji frontowej ( zachodniej) pośrednio przez klatkę schodową budynku nr 9 i gospodarcze od strony elewacji tylnej (wschodniej)
  - Budynek zlokalizowany jest na terenie o układzie tarasowym,
  - Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej – ściany piwnic i kondygnacji nadziemnych z cegły ceramicznej pełnej, stropy piwnic w konstrukcji ceramicznej odcinkowej na belkach stalowych, pozostałe stropy międzykondygnacyjne drewniane, więźba dachu drewniana.
  - Dach budynku dwuspadowy kryty dachówka karpiówka ułożoną w koronkę
  - Więźba dachowa drewniana płatwiowo - kleszczowa,
  - Detal architektoniczny występuje na elewacji frontowej w postaci rozrzeźbionych obramowań okiennych, bardzo dekoracyjnych podokienników,
  - Elewację tylną charakteryzuje brak detalu
  - 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 strychu z profili PCV jednoramowa
    - w piwnicach – drewniana krosnowa,
- Drzwi :
- gospodarcze – metalowe, jednoskrzydłowe, płytowe, pokryte powłoką malarską
  - Rury spustowe i rynny od strony elewacji frontowej z blachy stalowej ocynkowanej
  - Obróbki blacharskie – blacha stalowa ocynkowana
  - Wykończenie zewnętrzne ścian:
    - powłoka tynkarska cementowo – wapienna kat. III , boniowana

- parter od frontu na całej wysokości w okładzinie z płytek z marmuru „Biała Marianna”
- cokół od strony elewacji tylnej – zaprawa cementowa
- Grubość ścian najwyższej kondygnacji mieszkalnej – 38 cm

## 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.
- **Nadproża i podciąg**
- Brak widocznych ugięć przekraczających wartości dopuszczonych przez normy

#### Dach

- Dach budynku dwuspadowy kryty dachówka karpiówka ułożoną w koronkę
- Więźba dachowa drewniana płatwiowo - kleszczowa

#### Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie

- Rury spustowe i rynny z blachy stalowej ocynkowanej. Całość w stanie technicznym średnim

Odprowadzenie wód opadowych z dachu do kanalizacji deszczowej

Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej. Stan techniczny średni

#### Tynki –

- tynk gładki cementowo – wapienny kat. III, od strony elewacji frontowej boniowany. Stan techniczny łychy

**Cokół** – wraz ze ścianą parteru od strony elewacji frontowej w okładzinie z płyt marmurowych. Stan techniczny zadowalający. Od strony elewacji tylnej zaprawa cementowa w śladowych ilościach

#### Stolarka okienna

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

- na strychu – z profili PCV jednoramowa - stan techniczny dobry

- w piwnicach drewniana krosnowa - stan techniczny średni

#### Stolarka drzwiowa:

Drzwi :

- gospodarcze – metalowe, jednoskrzydłowe, płytowe, pokryte powłoką malarską

## 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 <b>spełniający</b> wymogi bezpieczeństwa
„B”	stan <b>zagrożenia</b> awarią

„C”	stan <b>awaryjny</b>
„D”	stan <b>zagrożenia katastrofą</b>
„E”	stan <b>katastrofy</b>

Stan zużycia budowli grupy I-V

<b>I grupa</b>	<b>stan dobry</b> (elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują uszkodzeń)
<b>II grupa</b>	<b>stan zadowalający</b> (celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach)
<b>III grupa</b>	<b>stan średni</b> (celowy jest remont kapitalny)
<b>IV grupa</b>	<b>stan niezadowalający</b> (wymagany kompleksowy remont kapitalny)
<b>V grupa</b>	<b>stan zły</b> (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.
- Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej pionowej i poziomej ścian fundamentowych od strony elewacji tylnej
- Wymiana stolarki okiennej w piwnicach na okna z profili PCV jednoramowe z wbudowanymi nawiewnikami higrosterowanymi

### **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. Remont elewacji frontowej**

- a) usunięcie ze względu na zły stan skorodowanych, odparzonych tynków elewacji
  - b) skucie okładziny kamiennej ze ściany na parterze
  - c) zmycie i oczyszczenie całej elewacji wodnym preparatem np. StoPrim Fungal dezynfekującym podłoże lub równoważnym,
  - d) wzmocnienie podłoża na całości elewacji preparatem np. StoPrim Grundex lub równoważnym,
  - e) wykonanie tynku cementowo-wapiennego kat.III. Na ścianie powyżej parteru należy odtworzyć tynk boniowany
  - f) tynk nawierzchniowy silikatowy cienkowarstwowy gładki na siatce z włókna szklanego odpornej na alkalia, barwiony w masie wg kolorystyki podanej w części rysunkowej,
  - h) oczyszczenie z powłok malarskich i z zaprawy cementowej dekoracyjnego detalu, uzupełnić ubytki oraz pokryć na zagruntowanym podłożu tynkiem silikatowym gładkim,
  - i) wymiana kamiennej okładziny ścian z płytek marmurowych z „Białej Marianny” do wysokości nadproży witrzyn na okładzinę z płyt kamiennych z piaskowca polerowanego Cafe Latte gr. 3cm. Płyty mocować w układzie poziomym zachowując rysunek boni szer. 3cm. Bonie wykończyć płytką z piaskowca j.w. gr. 1cm
- Przygotowanie podłoża pod okładzinę na wysokości do parapetów witrzyn:
- odgrzybienie i zagruntowanie całej powierzchni,
  - wykonanie mechanicznie cementowej powłoki wyrównującej podłoże pod położenie bitumu ,
  - wykonanie na całej wysokości cokołów izolacji przeciwwilgociowej w postaci szczelnej powłoki ochronnej bitumicznej modyfikowanej polimerami
- j) osadzenie obróbek blacharskich na gzymsach i parapetach z blachy powlekanej gr. 0,7mm
  - k) montaż na gzymsach kołców zabezpieczających przed ptakami,
  - l) wymiana okna w piwnicy na okno z profili PCV, jednoramowe, uchylno-rozwieralne, laminowane w kolorze j.dąb

Uwaga:

Anteny satelitarne należy usunąć z elewacji i zamontować na dachu. Wszystkie wiszące przewody prowadzić w orurowaniu w bruzdach pod tynkiem

**3.2.2. Remont elewacji tylnej i bocznej (nad dachem budynku przy ul. Młynarskiej 9)**

- a) usunięcie skorodowanych tynków
  - b) zmycie i oczyszczenie elewacji wraz z ze strefami cokołowymi wodnym preparatem np. StoPrim Fungal dezynfekującym podłoże lub równoważnym,
  - c) wzmocnienie podłoża na całości elewacji preparatem np. StoPrim Grundex lub równoważnym,
  - d) wykonanie szprycu cementowego na powierzchni ścian z wypłukanym spoinowaniem cegieł oraz uzupełnienie widocznych ubytków w cegle
  - e) docieplenie ścian elewacji:
    - w systemie BSO styropianem EPS 030gr. 12cm Tynk wierzchni silikatowy K1,5 na siatce z włókna szklanego,
- Uwaga :
- Izolacja dociepleniowa projektowana jako jednowarstwowa, łączona na zakład lub szczelne spoiny.
- f) wymiana parapetów – blacha stalowa powlekana antracyt gr. 0.7mm
  - g) montaż zadaszenia nad drzwiami gospodarczymi. Daszek łukowy pokryty płytą z poliwęglanu przezroczystego, wsparte na wspornikach ze stali nierdzewnej mocowanych do ściany na kotwy wklejane
  - h) wymiana okna w piwnicach na okna z profili PCV, jednoramowe w kolorze c.orzech. W oknie zamontować nawiewnik hydrosterowany.
  - j) okładzina cokołu z płytki klinkierowej elewacyjnej.
- Przygotowanie podłoża pod okładzinę cokołów:
- odgrzybienie i zagruntowanie całej powierzchni,
  - wykonanie mechanicznie cementowej powłoki wyrównującej podłoże pod położenie bitumu ,
  - wykonanie na całej wysokości cokołów izolacji przeciwwilgociowej w postaci szczelnej powłoki ochronnej bitumicznej modyfikowanej polimerami
- k) z uwagi na występujące w ścianach piwnic przemieszanie cegły z kamieniem nie projektuje się docieplenia ścian. Wykonać tynk cementowo wapienny kat. III na uprzednio wyszpałdowanym zaprawa cementowa podłożu, tynk nawierzchniowy silikatowy K1,5 na siatce z włókna szklanego odpornej na alkalia.

Uwaga:

1. Anteny satelitarne należy usunąć z elewacji i zamontować na dachu. Wszystkie wiszące przewody prowadzić w orurowaniu pod dociepleniem
2. Wzdłuż schodów zewnętrznych prowadzących do podziemia oraz na granicy z działką nr 611 należy osadzić balustrady metalowe wysokości 110cm z profili zamkniętych 42/25mm, wypełnienie azurowe pretami Sr. 12mm w odstępach co 12cm w osiach pretów

#### **4. Oddziaływanie zamierzenia**

Oddziaływanie zamierzenia zamyka się w granicach działki nr 623, 542, 610. 624 obręb Śródmieście nr 27 remontowanego budynku i interes osób trzecich w żaden sposób nie jest naruszony.

#### **5. Ochrona zabytków**

Budynek jest wpisany do ewidencji zabytków nieruchomości i położony w obszarze urbanistycznym wpisanym do rejestru zabytków

#### **6. Bezpieczeństwo pożarowe**

Budynek zalicza się do kategorii budynków niskich – wysokość budynku wynosi cztery 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