

## **ROZDZIAŁ II**

## **CZĘŚĆ OPISOWA**

Inwestor : Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Ireny Grabowskiej 30w Wałbrzychu

Lokalizacja: Wałbrzych, ul. Ireny Grabowskiej 30, Dz. nr 15/3 obręb nr 16 Biały Kamień

Temat: **Remont elewacji z dociepleniem i izolacją ścian piwnic oraz drenażem**

### **Zawartość rozdziału**

<b>lp.</b>	<b>Nazwa</b>	<b>nr rys/iłość</b>
A	<b>OPIS TECHNICZNY : - ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY - SANITARNY</b>	
B	<b>RYSUNKI</b>	
1	<b>MAPA SYT. – WYS. - LOKALIZACJA</b>	
2	<b>INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA</b>	1 SZT.
3	<b>PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU – DRENAŻ , ODWODNIENIE</b>	1/PZT
4	<b>PROFIL PODŁUŻNY - DRENAŻ</b>	2/PZT
5	<b>PROFIL PODŁUŻNY - ODWODNIENIE</b>	3/PZT
6	<b>ELEWACJA PÓŁNOCNA - INWENTARYZACJA</b>	1/INW
7	<b>ELEWACJA WSCHODNIA I ZACHODNIA INWENTARYZACJA -</b>	2/INW
8	<b>ELEWACJA POŁUDNIOWA - INWENTARYZACJA</b>	3/INW
9	<b>ELEWACJA PÓŁNOCNA - REMONT</b>	1/A
10	<b>ELEWACJA WSCHODNIA I ZACHODNIA - REMONT</b>	2/A

11	<b>ELEWACJA POŁUDNIO - REMONT</b>	3/A
12	<b>ELEWACJA PÓŁNOCNA - KOLORYSTYKA</b>	4/A
13	<b>ELEWACJA WSCHODNIA I ZACHODNIA - KOLORYSTYKA</b>	5/A
14	<b>ELEWACJA POŁUDNIOWA - KOLORYSTYKA</b>	6/A
15	<b>DETALE</b>	

## **OPIS TECHNICZNY ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY**

### **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. Zagospodarowanie terenu
- 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 opracowano w oparciu o:

- pomiary inwentaryzacyjne,
- wizje lokalne,
- obowiązujące normy i przepisy prawne

### **1.2. Przedmiot opracowania**

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany remontu elewacji z dociepleniem ścian budynku mieszkalnego przy ul. Ireny Grabowskiej 30 w Wałbrzychu.

## **2. STAN ISTNIEJĄCY**

### **2.1. Lokalizacja**

Nieruchomość gruntową na której zlokalizowany jest budynek mieszkalny stanowi działka nr 15/3 położona w Wałbrzychu obręb nr 16 Biały Kamień.

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 dostępny od ul. Grabowskiej

### **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 z dachu budynku rurami spustowymi do kanalizacji deszczowej.

### **2.4. Charakterystyka budynku**

- Zbudowany na przełomie XIX/XX wieku. Posiada 4 kondygnacje nadziemne przeznaczone na pobyt ludzi, jedną podziemną – piwniczną.
- Budynek wybudowany w zabudowie wolnostojącej
- Do budynku prowadzi wejście główne na parter z poziomu chodnika od ul. Grabowskiej
- Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej – ściany fundamentowe i kondygnacji nadziemnych z cegły ceramicznej pełnej, stropy międzykondygnacyjne drewniane, więźba dachu drewniana..
- Elewacja charakteryzuje brak detalu architektonicznego
- Elewacje podzielone są rytmem prostokątnych otworów okiennych, w układzie wertykalnym,
- Dach budynku dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną.
- Więźba dachowa drewniana płatwiowo - kleszczowa.
- Stolarka okienna na kondygnacjach mieszkalnych wykonana jest z profili PCV białych jednoramowa,
- Stolarka okienna w częściach wspólnych:
  - na klatce schodowej z profili PCV jednoramowa, w kolorze białym.
  - w piwnicach drewniana krosnowa,
- Drzwi :
  - wejściowe do budynku – jednoskrzydłowe przeszklone, z PCV, płycinowe, laminowane,
  - Rury spustowe i rynny – blacha stalowa powlekana
  - Grubość ścian wraz z tynkiem na najwyższej kondygnacji mieszkalnej – 43 cm
  - Wykończenie zewnętrzne ścian:
    - tynk cementowo – wapienny kat. III cyklina
    - cokół – pokryty tynkiem cementowo – wapiennym cyklina

### **Stan zachowania elewacji**

- Widoczny brak spójności tynku z podłożem i korozja tynku.

## **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 – 4 przeznaczone na pobyt ludzi  
Technologia budowy – tradycyjna

#### **Fundamenty**

Z cegły i kamienne - 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 . Brak widocznych spękań ścian.
- Ściany spełniają warunki normowe nośności i ochrony ppoż.

#### **Nadproża i podciągi**

Brak widocznych ugięć przekraczających wartości dopuszczonych przez normy.

#### **Dach**

Dach budynku dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną

#### **Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie**

Blacha stalowa ocynkowana – rynny : stan techniczny zadowalający ,  
- rury spustowe – stan techniczny zadowalający

- **Tynki** – Uszkodzone, skorodowane, nie spójne z podłożem. Stan techniczny średni.

**Cokół** – powłoka cementowo – wapienna cyklina. Stan techniczny średni

**Stolarka okienna** – w lokalach mieszkalnych z profili PCV, szyby zespolone - stan techniczny dobry W pomieszczeniach piwnicznych stolarka drewniana krosnowa. Stan techniczny średni.

#### **Izolacje przeciwwilgociowe**

Brak zabezpieczenia hydroizolacyjnego ścian fundamentowych.

a) woda opadowa odprowadzona jest z rynien budynku rurami spustowymi :

- od strony elewacji frontowej do kanalizacji deszczowej miejskiej poprzez istniejące przyłącze kanalizacyjne
- od strony elewacji tylnej na teren, co prowadzi do zalewania ścian fundamentowych budynku,

b) poziom wody gruntowej w okresie opadów atmosferycznych znajduje się powyżej poziomu posadowienia najniżej położonych pomieszczeń gospodarczych,

### **2.5.4. Ocena stanu technicznego, wnioski i zalecenia**

Pod względem bezpieczeństwa konstrukcji stan budynku spełnia wymogi bezpieczeństwa.

Elementy budynku podlegające ocenie technicznej 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 wymagania bezpieczeństwa</b>
„B”	stan <b>zagrożenia awarią</b>
„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 i dociepleniowych budynku:

- Usunięcie zniszczonych i skorodowanych tynków zewnętrznych wykonanie nowych
- Wykonanie wtórnej izolacji pionowej i poziomej przeciwwilgociowej ścian fundamentowych z odtworzeniem nawierzchni ciągu pieszego, poprawienie drożności istniejącego posadzkowego systemu odprowadzenia nadmiaru wód gruntowych z pomieszczeń piwnic oraz wykonanie drenażu opaskowego
- Likwidacja kominków wentylacyjnych na elewacji frontowej poprzez zabudowę projektowanych przewodów wentylacyjnych wywiewnych w dociepleniu ścian oraz wyprowadzenie wylotów wentylacji ponad dach
- Remont studzienek doświetlających okna piwnic.
- Renowacja cokołu.
- Wykonanie opaski betonowej od strony elewacji tylnej i bocznych.

### **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 oraz drenażu 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**

- opis robót zawarty jest w części opisowej sanitarnej

#### **Uwaga:**

Z uwagi na istniejące w miejscu prowadzenia robót ziemnych instalacje wodne, gazowe, kablowe telekomunikacyjne, w miejscach zbliżeń i przecięć z istniejącym uzbrojeniem terenu wykopy wykonywać ręcznie oraz zgodnie z uzgodnieniami z właścicielami instalacji.

##### **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) likwidacja wklęsłych nierówności na ścianie zaprawą cementowo – wapienną zatartą na gładko,
- d) wzmocnienie podłoża na całości elewacji preparatem np. StoPrim Grundex lub równoważnym,
- e) docieplenie ścian w systemie BSO i technologii STO lub równoważnym, tynk cienkowarstwowy, strukturalny K1,5mm.
- f) oczyszczenie elementów metalowych instalacji ankrowej oraz zabezpieczenie przed korozją
- g) likwidacja kominków wentylacyjnych oraz typu „z” poprzez zabudowę w dociepleniu projektowanych przewodów metalowych wentylacji grawitacyjnej wywiewnej oraz wyprowadzenie wylotów ponad dach
- h) zadaszenie wejścia daszkiem półlukowym z poliwęglanu komorowego przeźroczystego, na konstrukcji metalowej mocowanej do ściany na kotwy wklejane

#### **Uwaga:**

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

##### **3.2.3. Cokół**

a) przygotowanie podłoża pod położenie powłoki izolacyjnej przeciwwilgociowej:

- skucie w całości płytek
  - odgrzybienie całej powierzchni,
  - zagruntowanie całej powierzchni,
  - wykonanie powłoki wyrównującej z zaprawy cementowej
- b) wykonanie zabezpieczenia hydroizolacyjnego 2\*Disperbit

c) okładzina cokołów płytkami klinkierowymi elewacyjnymi 25\*6cm na dociepleniu styropianem hydrofobowym gr. 12cm

Ościeża, nadproże, parapet okien piwnicznych w okładzinie z płytek klinkierowych zlicowanych z płaszczyzną ściany.

Ściana wokół wejścia do budynku projektuje się w okładzinie z płytek klinkierowych

##### **3.2.4. Okna**

- stolarkę okienną drewnianą krosnową wymienić na okna z profili PCV jednoramowe, zgodnie z opisem na rysunkach. W ramy okienne każdego okna należy wbudować nawiewniki higrosterowane,

#### **4. Oddziaływanie zamierzenia**

Oddziaływanie zamierzenia zamyka się w granicach działki nr 15/3, a interes osób trzecich w nie jest naruszony.

#### **5. Ochrona zabytków**

Nieruchomość nie znajduje się w wykazie zabytków nieruchomych oraz nie jest położona jest na obszarze historycznego układu urbanistycznego wpisanego 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