

ROZDZIAŁ II

CZĘŚĆ OPISOWA

Inwestor : Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Adama Pługa nr 3 w Wałbrzychu

Lokalizacja: Wałbrzych, ul. Adama Pługa 3, dz. nr 89 obręb nr 27 Śródmieście

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

Zawartość rozdziału

lp.	Nazwa	nr rys/ilość
A	OPIS TECHNICZNY	
B	RYSUNKI	
1	INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA	1SZT.
2	ELEWACJA POŁUDNIOWA - INWENTARYZACJA	1/INW
3	ELEWACJA PÓŁNOCNA - INWENTARYZACJA	2/INW
4	ELEWACJA POŁUDNIOWA - REMONT	1/A
5	ELEWACJA PÓŁNOCNA - REMONT	2/A
6	ELEWACJA POŁUDNIOWA - KOLORYSTYKA	3 /A
7	ELEWACJA PÓŁNOCNA - KOLORYSTYKA	4/A
8	STOLARKA DO WYMIANY	5/A
9	DETALE	

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 z dociepleniem ścian budynku mieszkalnego przy ul. Pługa 3 w Wałbrzychu.

2. STAN ISTNIEJĄCY

2.1. Lokalizacja

Nieruchomość gruntową na której zlokalizowany jest budynek stanowi działka nr 89 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. Pługa

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 kanalizacji deszczowej

2.4. Charakterystyka budynku

- Zbudowany w XIX wieku w zabudowie wolnostojącej.
- Posiada 4 kondygnacje nadziemne przeznaczonych na pobyt ludzi, jedną podziemną piwniczną
- Do budynku prowadzi wejście główne od strony elewacji południowej i gospodarcze od strony elewacji północnej.
- Budynek zlokalizowany jest na terenie o niewielkim 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 na podłożu drewnianym,
- Więźba dachowa drewniana płatwiowo - kleszczowa,
- Detal architektoniczny na elewacji frontowej występuje w postaci gzymsów podokiennych oraz dekoracyjnego ryzalitu
- Elewację tylną charakteryzuje brak detalu
- Elewacje podzielone są rytmem prostokątnych otworów okiennych, w układzie wertykalnym,
- Stolarstwo okienne na kondygnacjach mieszkalnych niejednorodna materiałowo –część okien wykonana jest z profili PCV białych, jednoramowa, pozostała część drewniana skrzynkowa.
- Stolarstwo okienne w częściach wspólnych:
 - na klatce schodowej z profili PCV, jednoramowa
 - na strychu z profili PCV, jednoramowa
 - w piwnicy - drewniana krosnowa.
- Drzwi :
 - wejściowe do budynku jednoskrzydłowe z naswietlaniem i panelami bocznymi, metalowe, płycinowe, przeszklone, pokryte powłoką malarską,
 - gospodarcze jednoskrzydłowe, metalowe, płytowe, pokryte powłoką malarską
- Rury spustowe i rynny oraz obróbki blacharskie – blacha stalowa ocynkowana
- Parapety okienne z blachy stalowej powlekanej i ocynkowanej.
- Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej

- Wykończenie zewnętrzne ścian:
 - powłoka tynkarska cementowo – wapienna kat. III cyklina ,
 - cokół w okładzinie z płytek ceramicznych
- Grubość ścian najwyższej kondygnacji mieszkalnej – 38 cm

Stan zachowania elewacji

- Tynki i malatura ścian mocno przybrudzona, spękana, odparzona, przebarwiona, brak spójności z podłożem. Okładzina na cokole spękana.

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 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.
- Od strony elewacji frontowej nad oknami na 2 i 3 piętrze w części nadprożowej występują rysy i spękania o szerokości od 0.5 do 4 mm.

Nadproża i podciągi

- Brak widocznych ugięć przekraczających wartości dopuszczonych przez normy

Dach

Dach budynku dwuspadowy pokryty papą na podłożu drewnianym. Stan techniczny zadowalający

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 średni

Parapety z blachy stalowej ocynkowanej i powlekanej w stanie technicznym zadowalającym.

Izolacja przeciwwilgociowa

Budynek posiada nieskutecznie zabezpieczającą izolację przeciwwilgociową ścian fundamentowych

Tynki –

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

Cokół –

- cokół w okładzinie z płytek ceramicznych. Stan techniczny zły

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 z profili z PCV, jednoramowa - stan techniczny dobry

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

- w piwnicach drewniana, krosnowa. Stan techniczny średni

Stolarka drzwiowa

- drzwi wejściowe do budynku jednoskrzydłowe z naświetlem i panelami bocznymi, metalowe, płycinowe, przeszkłone, pokryte powłoką malarską. Stan techniczny dobry

- drzwi gospodarcze jednoskrzydłowe, metalowe, płytowe, pokryte powłoką malarską. Stan techniczny dobry

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
- 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 z odtworzeniem nawierzchni chodnika od strony elewacji południowej
- Remont studzienek doświetlających okna piwnic
- Remont stopni wejściowych

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 w części poza obszarem ochronnym pnia i systemu korzeniowego kasztanowca:

- 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 przy użyciu torketnicy 2 x szprycem cementowym powłoki wyrównującej i uszczelniającej podłoża pod położenie bitumu,

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

c) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych budynku w postaci szczelnej powłoki ochronnej bitumicznej 2xDysperbit nałożonej na uprzednio przygotowane, podłoża. Powłokę dwukrotnie nakładać mechanicznie w postaci szprycu

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

e) montaż doświetlaczy piwnicznych z poliestru wzmocnionego włóknem szklanym, z wbudowanym odwodnieniem. Przekrycie rusztem metalowym ocynkowanym, kratowym, zabezpieczonym przed zdjęciem.

f) odbudowa rozebranej nawierzchni chodnika,

g) budowa wzdłuż ściany elewacji północnej opaski przeciwwodnej betonowej z betonu min. B-30, gr. 13cm na warstwie odsączającej gr. 5cm, ze spadkiem 2% od ściany budynku w kierunku krawędzi zewnętrznej opaski, wierzchnia warstwa gładka cementowa gr. 2cm

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. Elewacje ocieplone w systemie BSO

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 podłoża lub równoważnym,

c) naprawa spękań ścian poprzez klamrowanie i iniekcję ubytków zaczynem cementowym w proporcji 1:1. Zaczyn wprowadzić do wnętrza spękań grawitacyjnie lub pod ciśnieniem. Klamrowanie wykonać prętami śr. od 15 do 18 mm wg opisu na rysunkach

d) wzmocnienie spękanych pól międzyokiennych siatką cienko ciągnioną ze stali nierdzewnej. grubość 2mm zgodnie z rysunkami

e) wzmocnienie nadproża pojedynczą belką stalową IPN 140 zgodnie z rysunkiem

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

g) docieplenie ścian elewacji:

- styropianem EPS 030gr. 12cm

Budowa systemu :

Klejenie: Sto-Baukleber lub równoważny

Termoizolacja:

a) ściany

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

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 gładki StoSil MP lub równoważny

cokół - płytki klinkierowe 25*6cm

h) pełna rekonstrukcja detalu poprzez ściągnięcie szablonu z oryginalnych elementów,

i) osadzenie obróbek blacharskich na gzymsach międzykondygnacyjnych, podokiennych i parapetach z blachy stalowej powlekanej o,7mm kolor antracyt

j) montaż na gzymsach kołców zabezpieczających przed ptakami,

k) wymiana rur spustowych i rynien na rury z blachy tytan – cynk 0.6-0.65mm

l) wymiana stolarki okiennej drewnianej krosnowej w piwnicach na okna z profili PCV, laminowanych c. orzech. Okna jednoramowe zgodnie z opisem na rysunkach. W każdym oknie zamontować nawiewniki hydrosterowane. Wielkość okien została ujednolicona

ł) okładzina schodów wejściowych – płyty kamienne z granitu strzegomskiego gr. 3cm, płomieniowane.

Uwaga:

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

4. Oddziaływanie zamierzenia

Oddziaływanie zamierzenia zamyka się w granicach działki nr 89, 98 remontowanego budynku i interes osób trzecich w żaden sposób nie jest naruszony.

5. Ochrona zabytków

Budynek nie jest wpisany do wykazu zabytków, położony 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