

## **ROZDZIAŁ II**

## **CZĘŚĆ OPISOWA**

Inwestor : Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Monte Cassino nr 23 w Wałbrzychu

Lokalizacja: Wałbrzych, ul. Monte Cassino 23, dz. nr 81/42 obręb nr 15 Konradów

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

### **Zawartość rozdziału**

<b>lp.</b>	<b>Nazwa</b>	<b>nr rys/ilość</b>
A	<b>OPIS TECHNICZNY</b>	
B	<b>RYSUNKI</b>	
1	<b>INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA</b>	1SZT.
2	<b>ELEWACJA PŁN.-ZACH. - INWENTARYZACJA</b>	1/INW
3	<b>ELEWACJA PŁD.-WSCH. - INWENTARYZACJA</b>	2/INW
4	<b>ELEWACJA PŁN.-ZACH. - REMONT</b>	1/A
5	<b>ELEWACJA PŁD.-WSCH. - REMONT</b>	2/A
6	<b>ELEWACJA PŁN.-ZACH. - KOLORYSTYKA</b>	3/A
7	<b>ELEWACJA PŁD.-WSCH. - KOLORYSTYKA</b>	4/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. Monte Cassino 23 w Wałbrzychu.

## **2. STAN ISTNIEJĄCY**

### **2.1. Lokalizacja**

Nieruchomość gruntową na której zlokalizowany jest budynek stanowi działka nr 81/42 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. Monte Cassino.

### **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 szeregowej
- Posiada 3 kondygnacje nadziemne przeznaczone na pobyt ludzi . Budynek jest podpiwniczony,
- Do budynku prowadzi wejście główne od strony ulicy Monte Cassino.
- 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 odcinkowe oraz nad pozostałymi kondygnacjami drewniane belkowe ze ślepym pułapem, więźba dachu drewniana.
- Dach budynku dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną karpówką 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 , aluminiowe, płycinowe, przeszklone, 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 w okładzinie z cegły klinkierowej
- Grubość ścian najwyższej kondygnacji mieszkalnej – 38 cm

### **Stan zachowania elewacji**

- Tynki spękałe, 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
- Budynek podpiwniczony
- 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 podciągi

- Brak widocznych ugięć przekraczających wartości dopuszczonych przez normy

#### Dach

- Dach budynku dwuspadowy pokryty dachówką ceramiczną karpiówką ułożoną w koronkę. Stan techniczny krokwiowo-jętkowej konstrukcji dachu zadowalający. Stan techniczny pokrycia dachowego średni

#### 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

#### Cokół –

- cokół w okładzinie z cegły klinkierowej. 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

## 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 tynków zewnętrznych i wykonanie nowych.
- Wykonanie nad cokołem wtórnej izolacji poziomej przeciwwilgociowej ściany od strony elewacji frontowej
- Likwidacja kominków wentylacyjnych i wyprowadzenie ponad dach wylotów wentylacji grawitacyjnej wywiewnej przewodami połączonymi z istniejącymi otworami wywiewnymi usytuowanymi w przebiegach ścian zewnętrznych

#### **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) wykonanie wtórnej izolacji poziomej (przepony) przeciwwilgociowej metodą iniekcji krystalicznej nad cokołem w ścianie zewnętrznej od strony ul. Monte Cassino oraz od strony wewnętrznej w ścianach klatki schodowej bezpośrednio nad posadzką na długości od drzwi wejściowych do pierwszego stopnia

- b) 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 odcinków kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe z rur spustowych do Kd miejskiej

### 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) ściany zewnętrzne – docieplenie w systemie BSO
  - styropianem EPS 030gr. 12cm

#### Budowa systemu :

Klejenie: Sto-Baukleber lub równoważny

Termoizolacja:

a) ściany -

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

b) cokół -

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

c) parapety z płytek klinkierowych szklwionych Burgund - Cerrad

d) wymiana rur spustowych i rynien na rury z blachy powlekanej 0.6-0.65mm w kolorze dachówki

e) wykonanie remontu stopnia wejściowego poprzez odbicie spękanych płytek ceramicznych i wykonanie okładziny z płyt kamiennych promieniowanych z granitu gr. 3cm.

f) wymiana stolarki okiennej drewnianej krosnowej w piwnicach na okna z profili PCV, laminowanych c. orzech. W każdym oknie zamontować nawiewniki hydrosterowane.

g) hydro – piaskowanie okładziny cokołów z cegły

h) wykonanie oczyszczenia spoinowania cegły i ponowne wypełnienie spoin. Do spoinowania cegły zastosować wapienno – trasową zaprawę fugową TKF lub równoważną barwioną fabrycznie w kolorze beżowym

i) uzupełnianie ubytków w ceglach na cokole i parapetach z cegły 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.

j) wykonanie zabiegów hydrofobizacyjnych cegły stosując preparat STO Fassadenschutz BS 290PL lub równoważny,

k) wymiana zniszczonego dachówkowego pokrycia dachowego na nowe z dachówki ceramicznej karpiówki ułożonej w koronkę wraz z zabezpieczeniem dachu membrana dachowa i wymiana obróbek blacharskich na obróbki z blachy stalowej powlekanej gr. 0.60mm,

l) wymiana dymników oraz „wolego okna” na okna połaciowe o wym. 1,00\*0.60 oraz montaż okna wylazowego systemowego,

ł) montaż ław kominarskich metalowych systemowych

m) wykonanie obróbek blacharskich wokół istniejących kominów ,

n) demontaż kominków wentylacyjnych i wyprowadzenie ponad dach wylotów wentylacji grawitacyjnej wywiewnej w połączeniu z otworami wywiewnymi usytuowanymi w przebiściach ścian zewnętrznych.

Przewody z blachy nierdzewnej gr. 0.7mm o średnicy 15cm wbudować w wykonana w ścianie bruzdę oraz w projektowane docieplenie, wyprowadzić ponad dach montując nasadę wentylacyjną na docieplanej podstawie przejściowej o śr. 15cm

o) obudowa dwupłaszczyznowego przewodu odprowadzenia spalin wraz z leżakiem płyta OSB gr. 9mm na metalowym ruszcie systemu Rygips. Całość pokryta tynkiem silikatowym K1,5 w projektowanej kolorystyce elewacji.

Przed obudową przewód odprowadzenia spalin należy zdemonstrować, skrócić połączenie leżaka z przebiegiem w ścianie, ponownie zamontować przewód mocując do ściany w odległości płaskownika

mocującego przewód do ściany. Na wysokości okapu powyżej połaci dachowej przewód powinien być wygięty pod kątem (ok. 30 stopni od pionu) tak aby omijał gzyms i został wyprowadzony ponad dach. Płaszczyzny poziome i skośne obudowy przewodu i leżaka należy pokryć obróbką blacharską powlekaną w kolorze tynku na elewacji

Uwaga:

1. Przewody koncentryczne odprowadzenia spalin z uwagi na miejsce usytuowania otworów zasysających powietrze do przewodu nie należy obudowywać
2. 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 oraz rozbiórce komórek zamyka się w granicach działki nr 81/42 i interes osób trzecich w żaden sposób nie jest naruszony.

#### **5. Ochrona zabytków**

Budynek nie 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