

Inwestor : Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Wajdy 5, Gen. Zajączka 1 w Wałbrzychu

Lokalizacja: Wałbrzych, ul. Andrzeja Wajdy 5, ul. Gen. Józefa Zajączka 1, dz. nr 164/1 obręb nr 27 Śródmieście

Temat: **Remont strefy cokołowej i parteru budynku**

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 architektoniczno - budowlany wykonano w oparciu o:

- pomiary inwentaryzacyjne
- wizje lokalne,
- obowiązujące normy i przepisy prawne
- uzgodnienia z Inwestorem i Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

1.2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt architektoniczno-budowlany Remontu strefy cokołowej i parteru budynku przy ul. Wajdy 5 i Gen. Zajączka 1 w Wałbrzychu

2. STAN ISTNIEJĄCY

2.1. Lokalizacja

Nieruchomość gruntową na której zlokalizowany jest budynek stanowi działka nr 164/1 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. Wady i Gen. Zajączka.

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

- Budynek zbudowany w XIX wieku,
- Wysokość budynku – 13.70m
- Budynek dwuklatkowy w zabudowie zwartej posiada 4 kondygnacje nadziemne przeznaczone na pobyt ludzi, podpiwniczony.
- Do budynku prowadzą wejścia od strony elewacji frontowych oraz gospodarcze od strony elewacji tylnych.
- Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej – ściany kondygnacji nadziemnych z cegły ceramicznej pełnej, stropy piwnic w konstrukcji ceramicznej – Kleina, pozostałe stropy międzykondygnacyjne drewniane, więźba dachu drewniana.

Stan zachowania strefy cokołowej i parteru budynku

- Tynki i malatura ścian parteru mocno przybrudzona, przebarwiona, skorodowana.
- Powłoka tynkarska na cokołach całkowicie skorodowana

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 zbudowany w XIX wieku w zabudowie zwartej, czterokondygnacyjny, podpiwniczony,

- Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej – ściany kondygnacji nadziemnych z cegły ceramicznej pełnej, stropy piwnic w konstrukcji ceramicznej – Kleina, pozostałe stropy międzykondygnacyjne drewniane, więźba dachu drewniana.
- Ściany elewacji frontowych budynku zlokalizowane są w bardzo bliskiej odległości od krawędzi jezdni ulic: Gen. Zajączka i Wajdy obciążonych bardzo dużym ruchem drogowym kołowym i pieszym.

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

Izolacja przeciwwilgociowa

Nad poziomem terenu wzdłuż ścian zewnętrznych budynku została wykonana wtórna pozioma izolacja przeciwwilgociowa metodą iniekcji

Tynki

Ściany parteru – tynk boniowany, miejscami skorodowany, odspojony od podłoża, przebarwiony. Stan techniczny powłoki tynkarskiej średni,

Cokół – powłoka tynkarska całkowicie skorodowana, odspojona od podłoża, uszkodzona mechanicznie. Stan techniczny powłoki tynkarskiej zły

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:

- Zabezpieczenie przeciwwilgociowe strefy cokołowej do wysokości 30cm powyżej terenu
- Wymiana okładziny tynkarskiej w strefie cokołowej na okładzinę odporną na niekorzystne czynniki zewnętrzne
- Remont powłoki tynkarskiej w poziomie parteru

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

Remont strefy cokołowej i parteru budynku

- a) usunięcie ze względu na zły stan skorodowanych, odparzonych tynków
- b) zmycie i oczyszczenie ścian strefy cokołowej i parteru wodorozcieńczalnym preparatem o wysokim stopniu oddziaływania na algi i grzyby,
- c) wzmocnienie podłoża preparatem głęboko penetrującym,
- d) na ścianach parteru wykonanie tynku cementowo-wapiennego kat.III boniowanego w miejscu po skutych tynkach
- e) powierzchnię ścian parteru po zagruntowaniu powyżej wyznaczonej linii cokołu pokryć dwukrotnie silikatową powłoką malarską w kolorystyce ścian na wyższych kondygnacjach
- f) okładzina strefy cokołowej płytkami klinkierowymi gr. około 8mm na podwójnej lub pancernej siatce z włókna szklanego

Przygotowanie podłoża pod okładzinę cokołów:

- odgrzybienie i zagruntowanie całej powierzchni wyznaczonej strefy cokołowej,
- wykonanie cementowej powłoki wyrównującej podłożę pod położenie izolacji i okładziny,
- wykonanie na wysokości 30cm od poziomu terenu izolacji przeciwwilgociowej z dwuwarstwowej akrylowej szpachli dyspersyjnej do uszczelniania i ochrony przeciwwilgociowej w obszarze cokołu

4. Oddziaływanie zamierzenia

Oddziaływanie zamierzenia zamyka się w granicach działki nr 164/1 obręb Śródmieście nr 27 i interes osób trzecich w żaden sposób nie jest naruszony.

5. Ochrona zabytków

Budynek nie wpisany jest do rejestru zabytków, jest usytuowany w obszarze urbanistycznym wpisanym do rejestru zabytków

5. Bezpieczeństwo pożarowe

Budynek zalicza się do kategorii budynków niskich – wysokość budynku wynosi 3 kondygnacje nadziemne przeznaczone na pobyt ludzi.

Kategoria zagrożenia ludzi ZL- IV

Klasa odporności ogniowej – D

Opracowała: arch. Iwona Dziedzic
upr. bud. nr AU – F2/188/81