

Inwestor : Wspólnota Mieszkaniowa , ul. Romualda Traugutta 7-7A, 58-300 Wałbrzych
Lokalizacja: Wałbrzych, ul. Romualda Traugutta 7-7A, Dz. nr 408/2, obręb nr 27 Śródmieście

Temat: **Remont elewacji budynku, wykonanie izolacji pionowej ścian budynku**

Zawartość rozdziału

lp.	Nazwa	nr rys/iłość
A	OPIS TECHNICZNY	
B	RYSUNKI	
1	INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA	3 SZT.
2	ELEWACJA PŁN. – ZACH. - INWENTARYZACJA	1/INW
3	ELEWACJA PŁD. – ZACH. - INWENTARYZACJA	2/INW
4	ELEWACJA PŁD. – WSCH. - INWENTARYZACJA	3/INW
5	ELEWACJA PŁN. – WSCH. - INWENTARYZACJA	4/INW
5	ELEWACJA PŁN. – ZACH. - REMONT	1/A
6	ELEWACJA PŁD. – ZACH - REMONT	2/A
7	ELEWACJA PŁD. – WSCH - REMONT	3/A
7	ELEWACJA PŁN. – WSCH - REMONT	4/A
8	ZESTAWIENIE STOLARKI	5/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. 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 wykonano w oparciu o:

- pomiary inwentaryzacyjne,
- wizje lokalne,
- obowiązujące normy i przepisy prawne
- uzgodnienia z Inwestorem
- opinię Konserwatora Zabytków

1.2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest Projekt budowlany remontu elewacji budynku mieszkalnego przy ul. Traugutta 7-7A w Wałbrzychu.

2. STAN ISTNIEJĄCY

2.1. Lokalizacja

Nieruchomość gruntową na której zlokalizowany jest budynek mieszkalny stanowi działka nr 408/2 położona w Wałbrzychu obręb nr 27 Śródmieście.

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 górnictwem

2.2. Dojścia i dojazdy.

Do działki budowlanej oraz budynku na niej zlokalizowanego zapewnione jest dojście i dojazd dostępny od ul. Traugutta

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 powierzchniowe na teren.

2.4. Charakterystyka budynku

- Zbudowany w XIX wieku. Posiada 2 kondygnacje nadziemne przeznaczone na pobyt ludzi, oraz jedną kondygnację podziemną – piwniczną.
- Budynek zlokalizowany jest w zabudowie wolnostojącej śródmiejskiej.
- Do budynku prowadzi wejście główne od ul. Traugutta.
- Kondygnacja w poziomie przyziemia w części przeznaczona jest na lokal mieszkalny.
- Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej – ściany fundamentowe i kondygnacje nadziemnych z cegły ceramicznej pełnej, stropy międzykondygnacyjne drewniane, więźba dachu drewniana.
- Elewacje w okładzinie z cegły klinkierowej spoinowanej posiada detal w postaci poziomych i łukowych występów z cegły.
- Cokół z cegły klinkierowej spoinowanej.
- Elewacje podzielone są rytmem prostokątnych otworów okiennych, w układzie wertykalnym,
- Dach budynku dwuspadowy o niewielkim pochyleniu połaci dachowych pokryty papą termozgrzewalną na podłożu drewnianym,
- Więźba dachowa drewniana płatiowo - kleszczowa.
- Stolarka okienna na kondygnacjach mieszkalnych materiałowo różna. Część wykonana jest z profili PCV białych, jednoramowa, uchylno - rozwierana, pozostałe okna drewniane, skrzynkowe.
- Stolarka okienna w częściach wspólnych:
 - na klatce schodowej z profili PCV, jednoramowa w kolorze białym,
 - w piwnicach i na strychu drewniana krosnowa,
- Drzwi:
 - wejściowe do budynku – metalowe, jednoskrzydłowe z naświetlem, płytowe pokryte powłoką malarską
- Rury spustowe i rynny – blacha stalowa ocynkowana
- Grubość ścian na 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.
- W części narożnej na wysokości piwnic elewacji frontowej i bocznej budynku nr 7 występują rozwarstwienia cegły o szerokości od 0.5 do 2 mm.
- W części narożnej bezpośrednio nad terenem elewacji frontowej i tylnej budynku nr 7 brak kilku cegieł
- Ściany spełniają warunki normowe nośności i ochrony ppoż.

Nadproża i łęki

- Brak widocznych ugięć przekraczających wartości dopuszczonych przez normy

Dach

- Dach budynku dwuspadowy o niewielkim pochyleniu połaci dachowych pokryty papą termozgrzewalną na podłożu drewnianym,
Stan techniczny dobry

Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie

Blacha stalowa ocynkowana

- rynny w stanie technicznym zadowalającym,
- rury spustowe - w stanie technicznym średnim.

Odprowadzenie wód opadowych z dachu powierzchniowe na teren

Izolacja przeciwwilgociowa

Ściany fundamentowe narażone na wilgoć z gruntu. Brak zabezpieczenia hydroizolacyjnego ścian fundamentowych budynku

Okładziny, tynki

- okładzina z cegły klinkierowej spoinowanej pokrytej powłoką malarską. Powłoka malarska złuszczone. Miejscowo skorodowane czoła cegieł. Spoinowanie skorodowane, stan techniczny średni.

Cokół —

- okładzina z cegły klinkierowej spoinowanej. Miejscowo skorodowane czoła cegieł. Spoinowanie skorodowane, stan techniczny średni.

Stolarka okienna

- w lokalach mieszkalnych różnorodna materiałowo : z profili PCV, jednoramowa, uchylno - rozwieralna - stan techniczny dobry lub drewniane skrzynkowe – stan techniczny średni.
- na klatce schodowej z profili PCV, jednoramowa, w stanie technicznym dobrym
- na strychu i w piwnicach – drewniana krosnowa. Stan techniczny średni.

Stolarka drzwiowa

- wejściowe do budynku – metalowe, jednoskrzydłowe z naświetlem, płytowe pokryte powłoką malarską. Stan techniczny zadowalający

2.5.4. Ocena stanu technicznego, wnioski i zalecenia

2.5.4.1. Pod względem bezpieczeństwa konstrukcji (poza balkonami) 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 TECHNICZNEGOStan 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:

- Renowacja cegły z pełną wymianą spoinowania
- Naprawa ścian :
 - wykonanie wzmocnienia naroża ścian poprzez iniekcję spękań oraz ich klamrowanie
 - przemurowanie cegieł na głębokości 1 c w cokołu elewacji wejściowej budynku nr 7A
 - uzupełnienie brakujących cegieł w narożu ścian ora wzdłuż biegu schodowego bud. nr 7
- Wykonanie wtórnej izolacji przeciwwilgociowej pionowej i poziomej ścian fundamentowych
- Usunięcie starych obróbek blacharskich i wykonanie nowych.
- Wymiana stolarki okiennej drewnianej skrzynkowej, krosnowej na okna z profili PCV zgodnych z obowiązującą normą cieplną.
- Uzupełnianie ubytków w ceglach przy zastosowaniu koloryzowanych zapraw naprawczych
- Remont schodów wejściowych do budynku nr 7

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) wykonanie wtórnej izolacji poziomej (przepony) przeciwwilgociowej metodą iniekcji krystalicznej na wysokości około 20cm nad ławami fundamentowymi oraz pod stropem piwnic
- b) przygotowanie podłoża pod położenie powłoki gruntującej:
 - odkopanie ścian fundamentowych odcinkami,
 - oczyszczenie powierzchni ścian fundamentowych,
 - odgrzybienie całej powierzchni,
 - zagruntowanie całej powierzchni,
 - wykonanie powłoki wyrównującej z zaprawy cementowej,
- c) wykonanie na całej wysokości ścian fundamentowych izolacji przeciwwilgociowej w postaci powłoki ochronnej bitumicznej 2xDysperbit nałożonej na uprzednio przygotowane, wyrównane podłoże.
- d) ułożenie folii kubełkowej
- e) ułożenie korytek ściekowych wzdłuż ścian elewacji tylnej oraz frontowej

Uwaga:

Z uwagi na istniejące w miejscu prowadzenia robót ziemnych instalacje kablowe telekomunikacyjne, w miejscach zbliżeń i przecięć z istniejącym uzbrojeniem terenu wykopy wykonywać ręcznie.

3.2.2. Roboty naprawcze

- a) naprawa spękań w systemie HeliFix lub równoważnym poprzez klamrowanie spękań i iniekcję ubytków. Wypełnianie szczelin i rys w murach przy zastosowaniu Trass-Kalk-Verpressmörtel – trassowo-wapiennej zaprawy do iniekcji wypełniającej szczeliny i ubytki w murze. Zaczyn wprowadzić do wnętrza spękań grawitacyjnie lub pod ciśnieniem. Klamrowanie wykonać prętami HeliBar ze stali nierdzewnej śr. od 10 do 12 mm wg opisu na rysunkach.
- b) uzupełnienie brakujących cegieł na zaprawie wapienno – trassowej
- c) przemurowanie rozwarstwionej cegły na gł. 1c na zaprawie wapienno – trassowej

3.2.2. Remont elewacji

Materiały

Materiały stosowane do prac - STO – ISPO TUBAG – trass lub równoważne

Ściany ceglane

1. Wykonanie hydropiaskowania cegieł na całej powierzchni wszystkich elewacji
2. Wzmacnianie podłoża przy zastosowaniu StoPrim Grundex – rozpuszczalnikowego preparatu na bazie poliakrylanów w rozcieńczalniku organicznym
3. Dezynfekcja zastosowaniu StoPrim Fungal – specjalnego preparatu usuwającego zniszczenia biologiczne i dezynfekujący podłoże.
4. Prace fugowe:

Usunąć stare spoinowanie cegieł do głębokości 2cm. Oczyszczyć spoiny.

- Standardowe spoiny wykonać przy zastosowaniu zaprawy wapienno-trasowej Trass- Fug. Jest to gotowa mieszanka o frakcjach 0-1 mm, 0-2 mm, 0-4 mm z możliwością przygotowania ich w określonym kolorze oraz innej frakcji kruszyw. Kolor spoinowania nawiązać do istniejącego
- Poziome występy muru zabezpieczyć przy zastosowaniu Flexo-Trass-Dispersion – zaprawy fugowej mrozoodpornej i hydrofobowej

5. Uzupełnianie ubytków w ceglach 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.

Pozostałe roboty

a) wykucie z ościeży okien piwnic pozostałości po osadzonych kratkach. Uszkodzoną cegłę odtworzyć 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.

b) demontaż obróbek blacharskich wykonanie nowych z blachy stalowej powlekanej gr. 0.7 mm– kolor antracyt

c) wymiana zniszczonych cegieł klinkierowych w parapetach okien piwnic

d) osadzenie w oknach na 1,2 piętrze oraz strychu parapetów z płytek klinkierowych szklwionych Grafit w

e) impregnacja owado i grzybobójcza spodu widocznego deskowania i końcówek krokwi,

f) montaż na krawędziach końcówek krokwi kołców zabezpieczających przed ptakami,

g) remont schodów zewnętrznych od strony wejścia do bud. nr 7- wykonanie nowych o normatywnej wysokości stopni

- stopnie z bloków kamiennych - granit strzegomski, krawędź zewnętrzna fazowana, młotkowany lub promieniowany

- balustrada murowana z cegły klinkierowej. Ostatnia warstwa z kształtek półokrągłych klinkierowych

- pochwyty wspornikowe, metalowy śr. 42mm oksydowany, mocowany do balustrady oraz ściany elewacji wejściowej

- spocznik betonowy wylewany na podłożu odsączającym z kruszywa łamanego w okładzinie z płyt kamiennych – granit strzegomski gr. 30mm młotkowany lub promieniowany, w płytę wbudowana wycieraczka z odpływem w grunt

h) stopnie wejściowe do budynku nr 7A - okładzina z płyt gr. 3cm z granitu strzegomskiego, młotkowanego lub promieniowanego.

i) uzupełnienie brakujących elementów drewnianych przy zwieńczeniach dachu od strony wszystkich elewacji

j) uzupełnić brakujące fragmenty występow poziomych pod oknami na 1 piętrze od strony elewacji płn.-wsch.

3.2.3. Okna i drzwi

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

- stolarkę okienną w lokalach mieszkalnych wymienić na okna z profili PCV zgodnie z opisem na rysunkach. W ramy okienne każdego okna należy wbudować nawiewniki higrosterowane.

- renowacja drzwi wejściowych. Drzwi oczyścić oraz pokryć poliwinylową farbą do metalu

Uwaga:

Z uwagi na istniejące w miejscu prowadzenia robót ziemnych instalacje kablowe telekomunikacyjne, w miejscach zbliżeń i przecięć z istniejącym uzbrojeniem terenu wykopy wykonywać ręcznie.

4. Oddziaływanie zamierzenia

Oddziaływanie zamierzenia zamyka się w granicach działek nr 408/2 remontowanego budynku, a interes osób trzecich w żaden sposób nie jest naruszony.

5. Ochrona zabytków

Przedmiotowy budynek nr 7 znajduje się w wykazie zabytków nieruchomych. Nieruchomość jest położona na obszarze historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków .

5. 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