

ROZDZIAŁ II

CZĘŚĆ OPISOWA

Inwestor : WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA
Ul. Gen. Władysława Andersa 146 w Wałbrzychu
Lokalizacja: Wałbrzych, ul. Gen. Władysława Andersa 146, Dz. nr 16/3 obręb nr 14 Biały Kamień
Temat: **Remont balkonu w lokalu mieszkalnym nr 3 w budynku przy ul. Gen. Wł. Andersa 146 w Wałbrzychu**

Zawartość rozdziału

lp.	Nazwa	nr rys/iłość
A	OPIS TECHNICZNY	
B	RYSUNKI	
1	MAPA SYT. – WYS. - LOKALIZACJA	
2	INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA	1 SZT.
3	PRZEKRÓJ PRZEZ PŁYTĘ , BALUSTRADA	1/A

OPIS TECHNICZNY

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 Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

1.2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany remontu balkonu budynku mieszkalnego przy ul. Gen. Wł. Andersa 146 w Wałbrzychu.

2. STAN ISTNIEJĄCY

2.1. Lokalizacja

Nieruchomość gruntową na której zlokalizowany jest budynek mieszkalny stanowi działka nr 16/3 obręb nr 14 Biały Kamień 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 górnictwem

2.2. Dojścia i dojazdy.

Do działki budowlanej oraz budynku na niej zlokalizowanego zapewnione jest dojście i dojazd dostępny od ul. Gen. Wł. Andersa i 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 poprzez rynny i rury spustowe do kanalizacji deszczowej.

2.4. Charakterystyka budynku

- Zbudowany w XIX wieku. Posiada 4 kondygnacje nadziemne przeznaczone na pobyt ludzi i podpiwniczenie. Bryła budynku rozcłonkowana.
- Do budynku prowadzi wejście główne od strony elewacji tylnej
- Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej – ściany fundamentowe i kondygnacji nadziemnych z cegły ceramicznej pełnej, stropy międzykondygnacyjne drewniane, więźba dachu drewniana.
- Elewacje podzielone są rytmem prostokątnych otworów okiennych, w układzie wertykalnym,
- W narożu elewacji frontowej i bocznej w poziomie 1 piętra znajduje się balkon należący do lokalu mieszkalnego nr 3 będący przedmiotem remontu.
- Balkon wysunięty jest w stosunku do elewacji.
- Dach budynku o małym pochyleniu połaci dachowej, kryty papą termozgrzewalną na podłożu drewnianym.
- Więźba dachowa drewniana płatwiowo - kleszczowa.
- Elewacje pokryte są cementowo – wapienną cykliną gruboziarnistą.

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 balkonu i warunków wykonania planowanego remontu. Na podstawie przeprowadzonych oględzin określono czy balkon spełnia podstawowe wymogi w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa użytkowania i spełnia 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

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 .
- Ściany spełniają warunki normowe nośności i ochrony ppoż.

Płyta balkonowa

Brak widocznych ugięć przekraczających wartości dopuszczonych przez normy.

Balkon wspornikowy . Ze względu na brak dostępu do dokumentacji obiektu oraz możliwości dokonania szczegółowych oględzin samych balkonów do dalszego opracowania przyjęto następujące założenia:

- Płyta balkonowa :
- balkon 250/150 – typu Kleina na belkach stalowych dwuteowych 160
- Balustrady stalowe osadzone w konstrukcji płyty skorodowane nadają się do wymiany
- Powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do krawędzi okapu
- Stan techniczny płyt balkonowych oraz balustrady wymaga natychmiastowego podjęcia prac rekonstrukcyjnych ze względu na liczne uszkodzenia i zniszczenia mogące stanowić poważne zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników oraz osób postronnych
- Płyty balkonowe są skorodowane. Widoczne są między innymi w wielu miejscach skorodowane elementy konstrukcyjne oraz liczne spękania i odparzenia tynków oraz fizyczne uszkodzenia samej płyty balkonowej.
- Nieskutecznie działające zabezpieczenie przeciwwilgociowe, spękana posadzka

Dach

Budynek przykryty jest dachem typu mansardowego. Konstrukcja dachu drewniana płatwiowo – kleszczowa. Stan techniczny dobry.

2.5.4. Ocena stanu technicznego, wnioski i zalecenia

Stan techniczny płyty balkonowej - wymagany kompleksowy remont kapitalny

I.p	Element – oznaki zużycia	Klasyfikacja stanu technicznego zużycia	
1	2	3	
	Płyta balkonowa - silnie skorodowane chemicznie i biologicznie . Widoczne są między innymi w wielu miejscach skorodowane elementy konstrukcyjne oraz liczne spękania i odparzenia tynków oraz fizyczne uszkodzenia samej płyty balkonowej. *stan bezpieczeństwa konstrukcji „C” – stan awaryjny.	stan niezadawalający IV grupa	

	Balustrady - stalowe wymagające całkowitej wymiany ze względu na skorodowane elementy oraz nienormatywną wysokość *stan bezpieczeństwa konstrukcji „C” – stan awaryjny	stan niezadawalający IV grupa	
--	---	----------------------------------	--

ANALIZA I USTALENIE STANU TECHNICZNEJ SPRAWNOŚCI ORAZ BEZPIECZEŃSTWA KONSTRUKCJI I UŻYTKOWANIA.

Zakres robót budowlanych zalecanych do uwzględnienia przy planowanych robotach remontowych elewacji budynku:

- Remont płyty balkonowej
- Usunięcie istniejących wykończeń górnej części płyty balkonowej
- Usunięcie zniszczonych i skorodowanych fragmentów spodnich i bocznych części płyty balkonowej
- Usunięcie starych obróbek blacharskich i ich odtworzenie
- Ochrona przed ew. opadami odkrytych płyt nośnych balkonów oraz podstemplowanie balkonu na czas prowadzenia prac remontowych i konserwatorskich
- Wykonanie właściwych napraw górnej i dolnej oraz bocznych powierzchni płyty balkonowej
- Wykonanie nawierzchni płyty balkonowej wraz z izolacją przeciwwodną i przeciwwilgociową
- Wymiana balustrad

PODSTAWOWE TERMINY ZASTOSOWANE W OCENIE STANU TECHNICZNEGO

Stan bezpieczeństwa ustroju konstrukcyjnego

„A”	stan spełniający wymagania 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 niezadawalający (wymagany kompleksowy remont kapitalny)
V grupa	stan zły (ewentualny remont kapitalny o bardzo dużym zakresie)

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 balkonu nie wpłynie na istniejące zagospodarowanie terenu.

3.2. Zakres prac budowlanych związanych z remontem balkonu

W ramach przeprowadzonych prac związanych z remontem balkonu 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. Remont balkonu 250/150

Remont płyty balkonowej zostanie wykonany w oparciu o wymianę skorodowanej płyty Kleina z wykorzystaniem istniejącej konstrukcji stalowej z dwuteowników 160.

- **Usuwanie istniejących warstw wierzchnich oraz wypełnienie stropem Kleina**

Przed rozpoczęciem prac rozbiórkowych należy podstemplować konstrukcję balkonu od poziomu terenu na całej długości balkonu. Teren zabezpieczyć i oznaczyć. Materiał z rozbiórki na bieżąco usuwać z obszaru robót.

- **Zabezpieczenie antykorozyjne kształowników stalowych dwuteowych**

Kształowniki konstrukcyjne balkonu oczyścić z rdzy, pozostałości tynku do II stopnia czystości ISO 8501-02, następnie zabezpieczyć powłoką antykorozyjną i owinać stopki siatką tynkarską. Brzegi kształowników wyszpaldować zaprawą cementową kształując gładki brzeg płyty balkonowej.

- **Wykonanie płyty balkonowej**

Skorodowane cegły płyty Kleina zastąpić nowymi ceglami. Płytę Kleina zabudować w obszarze istniejącego zabezpieczonego antykorozyjnie rusztu z kształowników stalowych dwuteowych 160. Stopki kształowników owinać siatką tynkarską. Po założeniu płyty Kleina przestrzeń między dwuteownikami wypełnić lekkim materiałem np. ciepłochronnym keramzytem do pełnej wysokości belek stalowych.

- **Malowanie czół i spodu balkonu**

Czoła płyty balkonowej i powierzchnię spodnią należy ocieplić warstwą styropianu gr. 5cm, następnie pokryć wyprawą tynkarską cienkowarstwową barwioną w masie w technologii Sto lub równoważnej w kolorze jasny popiel

- **Wykonanie górnej powierzchni płyty balkonowej**

Powierzchnię zewnętrzną balkonu stanowić będzie okładzina ceramiczna mrozoodporna, antypoślizgowa typu gress. Wykonanie okładzin ceramicznych jest niezbędne ze względu na konieczność zabezpieczenia powierzchni balkonów przed szkodliwymi oddziaływaniami mechanicznymi w trakcie eksploatacji balkonu oraz podniesieniem estetyki wykończenia.

Na przygotowanym podłożu należy:

- wykonać warstwę spadkową o spadku 1-2% z betonu gr. od 4cm do 7cm, z wtopioną z siatką stalową przeciwskurczową,
- wykonać izolację przeciwwilgociową 2*papa termozgrzewalna
- wykonać wylewkę cementową gr. 2cm jako podłoże pod płytki ceramiczne typu gress,
- wykonać warstwę z folii w płynie,
- ułożyć okładzinę z płytek typu gress wraz z cokołem wys. 10cm.

Krawędzie boczne oraz krawędź okapu zostaną zabezpieczone odtworzonymi obróbkami blacharskimi wykonanymi z blachy stalowej powlekanej gr. 0.7mm . Obróbki zostaną osadzone na powierzchni warstwy spadkowej przy użyciu wypełniacza i zamocowane przy użyciu śrub nierdzewnych z plastikowymi dyblami.

Na tym etapie zostaną też zamocowane nowe balustrady metalowe. Balustrady będą mocowane poprzez przyspawanie do elementów stalowych konstrukcji płyty balkonowej. Na krawędzi styku warstwy spadkowej ze ścianą budynku oraz styku z obróbkami blacharskimi wklejona zostanie taśma uszczelniająca.

Połączenie posadzki z płytkami cokołowymi wypełnić uszczelniaczem poliuretanowym lub silikonem.

3.2.2. Wymiana balustrad

Balustrady zostaną wykonane poza placem budowy z odtworzeniem materiałowym i detalu z istniejących balustrad. Przygotowane elementy balustrad oczyścić do II stopnia czystości , następnie malować farbą podkładową i nawierzchniową do stosowania zewnętrznego. Następnie przeprowadzić montaż całości balustrad. Balustrady mocować. Balustrady pomalować w kolorze grafitu.

Balustrady mocować do ścian budynku w otworach wypełnianych preparatem z żywicy epoksydowej. na kotwy wklejane.

3.3. Oddziaływanie zamierzenia

Oddziaływanie zamierzenia zamyka się w granicach działki nr 16/3 obręb nr 14 Biały Kamień remontowanego budynku, a interes osób trzecich w żaden sposób nie jest naruszony.

Nr ewidencyjny działki – obręb nr 27 Śródmieście	Podstawa formalno – prawna włączenia do obszaru oddziaływania	Uwagi
16/3		Działka, na której zlokalizowany jest budynek
16/2	Ustawa z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych art. 40 ust. 1, 2 pkt 1, 4	Czasowe zajęcie działki – Ustawienie rusztowań w pasie drogowym w celu prowadzenia robót budowlanych remontowych balkonu na 1 piętrze

4. Ochrona zabytków

Nieruchomość jest ujęta w wykazie zabytków nieruchomych i nie jest położona na obszarze historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków .

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