

ROZDZIAŁ II

CZĘŚĆ OPISOWA

Inwestor : WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA
ul. Juliusza Słowackiego 23, Bolesława Limanowskiego 3, Wałbrzych
Lokalizacja: Wałbrzych, ul. Juliusza Słowackiego 23, Bolesława Limanowskiego 3 ,
Dz. nr 369 obręb nr 27 Śródmieście
Temat: **Remont elewacji budynków**

Zawartość rozdziału

lp.	Nazwa	nr rys/iłość
A	OPIS TECHNICZNY	
B	RYSUNKI	
1	MAPA SYT. – WYS. - LOKALIZACJA	
2	INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA	3SZT.
3	ELEWACJA FRONTOWA - INWENTARYZACJA BUDYNEK PRZY UL. SŁOWACKIEGO 23	1/INW
4	ELEWACJA TYLNA - INWENTARYZACJA BUDYNEK PRZY UL. SŁOWACKIEGO 23	2/INW
5	ELEWACJA WEJŚCIOWA - INWENTARYZACJA BUDYNEK PRZY UL. LIMANOWSKIEGO 3	3/INW
6	ELEWACJA SZCZYTOWA I TYLNA - INWENTARYZACJA BUDYNEK PRZY UL. LIMANOWSKIEGO 3	4/INW
7	ELEWACJA FRONTOWA - REMONT BUDYNEK PRZY UL. SŁOWACKIEGO 23	1/A
8	ELEWACJA TYLNA - REMONT BUDYNEK PRZY UL. SŁOWACKIEGO 23	2/A

9	ELEWACJA WEJŚCIOWA - REMONT BUDYNEK PRZY UL. LIMANOWSKIEGO 3	3/A
10	ELEWACJA SZCZYTOWA I TYLNA - REMONT BUDYNEK PRZY UL. LIMANOWSKIEGO 3	4/A
11	ELEWACJA FRONTOWA - KOLORYSTYKA BUDYNEK PRZY UL. SŁOWACKIEGO 23	5/A
12	ELEWACJA TYLNA - KOLORYSTYKA BUDYNEK PRZY UL. SŁOWACKIEGO 23	6/A
13	ELEWACJA WEJŚCIOWA - KOLORYSTYKA BUDYNEK PRZY UL. LIMANOWSKIEGO 3	7/A
14	ELEWACJA SZCZYTOWA I TYLNA - KOLORYSTYKA BUDYNEK PRZY UL. LIMANOWSKIEGO 3	8/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. 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,
- wytyczne Inwestora i uzgodnienia Konserwatora Zabytków
- obowiązujące normy i przepisy prawne

1.2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany remontu elewacji budynków mieszkalno - usługowych przy ul. Słowackiego 23 i Limanowskiego 3 w Wałbrzychu.

2. STAN ISTNIEJĄCY

2.1. Lokalizacja

Nieruchomość gruntową na której zlokalizowany jest budynek stanowi działka nr 369 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 budynków na niej zlokalizowanych zapewnione jest dojście i dojazd dostępny od ul. Limanowskiego i Słowackiego.

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 budynków

- Zbudowane w XIX wieku w zabudowie zwartej śródmiejskiej .
- Budynek przy ul. Słowackiego 23 posiada 2 kondygnacje nadziemne przeznaczone na pobyt ludzi, strych , jest budynkiem jednoklatkowym i posiada wejście główne od ul. Słowackiego, wejście gospodarcze od ul. Limanowskiego.
- Budynek przy ul. Limanowskiego 3 posiada 3 kondygnacje nadziemne przeznaczone na pobyt ludzi, Jedna podziemną piwniczną , jest budynkiem jednoklatkowym i posiada wejście główne od ul. Limanowskiego.
- Budynki wykonane są w technologii tradycyjnej – ściany piwnic i kondygnacji nadziemnych z cegły ceramicznej pełnej, stropy piwnic w konstrukcji ceramicznej – Kleina, pozostałe stropy międzykondygnacyjne drewniane, więźba dachów drewniana.
- Dach budynku :
 - przy ul. Słowackiego dwuspadowy o dużym nachyleniu połaci dachowych kryty dachówką ceramiczną,
 - przy ul. Limanowskiego 3 jednospadowy, o małym pochyleniu połaci dachowej krytej papą na podłożu drewnianym.
- Elewacja frontowa budynku przy ul. Słowackiego posiada detal architektoniczny w postaci murowanych nadokienników, obramowań okiennych, gzymsów pasowych i gzymsu wieńczącego. Elewacje tylna budynku przy ul. Słowackiego oraz elewacja wejściowa budynku przy ul. Limanowskiego posiada detal architektoniczny w postaci opasek wokół okien. Elewację tylną budynku przy ul. Limanowskiego charakteryzuje brak detalu.
- Stolarka okienna na kondygnacjach mieszkalnych materiałowo różna . Część okien wykonana jest z profili PCV białych, jako jednoramowe, jednoskrzydłowe, uchylno – rozwieralne pozostałe w jako drewniane , skrzynkowe, dwurzędowe, dwudzielne, ze stałym ślepiem i drewniane, skrzynkowe, jednorzędowe, dwudzielne .
- Stolarka okienna w częściach wspólnych:
 - na klatce schodowej drewniana ościeżnicowa , dwudzielna.

- na strychu i w piwnicach - drewniana krosnowa.
- Drzwi wejściowe:
 - do budynku przy ul. Słowackiego 23 dwuskrzydłowe z naświetlem, drewniane, płycinowe, pokryte lakobeją ,
 - do budynku przy ul. Limanowskiego 3 dwuskrzydłowe z naświetlem, drewniane, płycinowe, pokryte powłoką malarską.
- Drzwi gospodarcze do budynku przy ul. Słowackiego 23 jednoskrzydłowe, stalowe, płytowe, pokryte powłoką malarską.
- Rury spustowe i rynny oraz obróbki blacharskie – blacha stalowa ocynkowana.
- Parapety okienne z blachy stalowej powlekanej lub stalowej ocynkowanej.
- Wykończenie zewnętrzne ścian :
 - budynek przy ul. Słowackiego w poziomie parteru elewacji frontowej okładzina z płytek betonowych, powyżej tynk cementowo – wapienny , gładki pokryty powłoką malarską. W strefie cokołowej elewacji tylnej płytki betonowe.
 - budynek przy ul. Limanowskiego 3 tynk cementowo – wapienny cyklina. Cokół w okładzinie z witrażami.
- Grubość ścian najwyższej kondygnacji mieszkalnej – 51 cm .

Stan zachowania elewacji

Tynki i malatura ścian mocno przybrudzona, spękana, skorodowana, przebarwiona, 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 budynki spełniają 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

Budynki wybudowane w XIX wieku,

Liczba kondygnacji nadziemnych przeznaczonych na pobyt ludzi – 2 i 3

Podpiwniczenie – tak w budynku przy ul. Limanowskiego 3

Technologia budowy – tradycyjna

Fundamenty

Nie stwierdzono zarysowań i pęknięć ścian konstrukcyjnych budynku wskazujących na niewłaściwą pracę fundamentów.

Ściany

- Ściany zewnętrzne grubości :
 - w poziomie parteru 63 cm z cegły ceramicznej pełnej,
 - w poziomie ostatniej kondygnacji 51 cm z cegły dziurawki.
- Ściany spełniają warunki normowe nośności i ochrony ppoż.

Nadproża i podciągi

Brak widocznych ugięć przekraczających wartości dopuszczonych przez normy.

Dach

- Dach budynku :
 - przy ul. Słowackiego dwuspadowy o dużym nachyleniu połaci dachowych kryty dachówką ceramiczną,
 - przy ul. Limanowskiego 3 jednospadowy, o małym pochyleniu połaci dachowej krytej papą na podłożu drewnianym.

Stan techniczny zadowalający.

Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie

Blacha stalowa ocynkowana – stan techniczny zadowalający.

Izolacja przeciwwilgociowa

Budynek nie jest obciążony jest wilgocią gruntową.

Tynki i cokoły

- budynek przy ul. Słowackiego w poziomie parteru elewacji frontowej okładzina z płytek betonowych, powyżej tynk cementowo – wapienny, gładki pokryty powłoką malarską. W strefie cokołowej elewacji tylnej płytki betonowe. Widoczny brak spójności płytek z podłożem. Tynk spękany. - budynek przy ul. Limanowskiego 3 tynk cementowo – wapienny cyklina. Cokół w okładzinie z witromozaiki. Tynk na gzymsie wieńczącym skorodowany, detal uszkodzony.

Stan techniczny średni.

Stolarka okienna:**- w częściach wspólnych**

Stolarka okienna na strychu i w piwnicach drewniana, krosnowa - stan techniczny średni.

Stolarka okienna na klatce schodowej drewniana ościeżnicowa – stan techniczny średni.

- w lokalach mieszkalnych

Stolarka materiałowo różna. Część okien drewnianych skrzynkowych w stanie technicznym złym.

- w lokalach usługowych

W częściach handlowych i usługowych witryny z profili PCV. Stan techniczny zadowalający. W pomieszczeniach na zapleczu okna drewniane skrzynkowe w stanie technicznym złym.

Stolarka drzwiowa

Drzwi wejściowe:

- do budynku przy ul. Słowackiego 23 dwuskrzydłowe z naświetlem, drewniane, płycinowe, pokryte lakobejcą. Stan techniczny zadowalający.
- do budynku przy ul. Limanowskiego 3 dwuskrzydłowe z naświetlem, drewniane, płycinowe, pokryte powłoką malarską. Stan techniczny średni.

Drzwi gospodarcze do budynku przy ul. Słowackiego 23 jednoskrzydłowe, stalowe, płytowe, pokryte powłoką malarską. Stan techniczny zadowalający.

2.5.4. Ocena stanu technicznego, wnioski i zalecenia

Pod względem bezpieczeństwa konstrukcji stan budynków spełnia wymogi bezpieczeństwa.

Elementy budynków 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 i dociepleniowych budynku:

- Naprawa powierzchni w strefie nadprożowej nad wejściem do budynku wzmocnić siatką cięto – ciągnioną ze stali nierdzewnej gr. 2mm z wypełnieniem oczek zaprawą cementową.
- Usunięcie starych obróbek blacharskich i wymiana na nowe.
- Z uwagi na jakość ścian zewnętrznych w części mieszkalnej zaleca się docieplenie elewacji budynków na kondygnacjach mieszkalnych (nad parterami) w systemie BSO zgodnie z obowiązującą normą cieplną .
- Wykonanie nowej okładziny cokołów z materiału odpornego na wilgoć.
- Wymiana stolarki okiennej drewnianej krosnowej i ościeżnicowej w częściach wspólnych na okna z profili PCV zgodnie z obowiązującą normą cieplną.
- Wymiana zniszczonej stolarki okiennej drewnianej, skrzynkowej w lokalach mieszkalnych i na zapleczu lokali usługowo – handlowych .
- Renowacja drzwi wejściowych do budynku przy ul. Limanowskiego 3 z rekonstrukcją detalu.

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. Roboty naprawcze

Wzmocnienie siatką cięto – ciągnioną ze stali nierdzewnej gr. 2mm z wypełnieniem oczek zaprawa cementowa powierzchni nadprożowej nad wejściem do budynku przy ul. Słowackiego

3.2.2. Roboty przygotowawcze

- a) usunięcie w całości (ze względu na zły stan) skorodowanych, odparzonych tynków na ścianach elewacji budynków,
- b) usunięcie okładzin na cokołach budynków i na ścianie parteru budynku przy ul. Słowackiego.
- c) w miejscach zaatakowanych przez mikroorganizmy, glony, grzyby zmycie i oczyszczenie elewacji wraz z cokołami wodnym preparatem np. StoPrim Fungal dezynfekującym podłoże lub równoważnym,
- d) wzmocnienie podłoża na całości elewacji preparatem np. StoPrim Grundex lub równoważnym,
- e) rozbiórka parapetów

- e) usunięcie luksferów
- f) skucie nierówności i wyrównanie podłoża.

3.2.3. Zakres prac remontowych i dociepleniowych

- a) wykonanie tynku cementowo – wapiennego kat. III gładkiego w poziomie parteru budynków na ścianach elewacji frontowej, tylnej budynku przy ul. Słowackiego 23 i wejściowej budynku przy ul. Limanowskiego 3.
- b) renowacja gzymsu pasowego na elewacji frontowej budynku przy ul. Słowackiego 23 oraz gzymsów wieńczących na elewacjach obu budynków,
- c) odtworzenie na elewacji frontowej detalu poprzez ściągnięcie szablonu z oryginalnych elementów lub montaż z gotowych dekoracyjnych profili elewacyjnych z granulatu o profilu odpowiadającym istniejącym oryginalnym elementom,
- d) wykonanie warstwy zbrojącej z siatką z włókna szklanego wraz z tynkiem cienkowarstwowym silikatowym gładkim StoSil MP barwionym w masie na detalach i ścianach wykonanych w tynku kat. III.
- e) mocowanie okładziny kamiennej na elewacji frontowej od ul. Słowackiego 23 . Pasy kamienne szer. 30cm gr. 4cm układane horyzontalnie . Płyty mocować do podłoża mechanicznie i na klej.
- f) montaż gzymsu pasowego na elewacji tylnej budynku przy ul. Słowackiego 23 i na elewacji wejściowej i szczytowej budynku przy ul. Limanowskiego 3 ,
- g) docieplenie ścian kondygnacji mieszkalnych styropianem EPS 030 gr. 8cm od poziomu gzymsu pasowego oddzielającego parter budynków od części mieszkalnej w technologii BSO i systemie STO lub równoważny.

Budowa systemu :

Klejenie: Sto-Baukleber

Termoizolacja:

- ściany

Płyta styropianowa EPS P 030 o wsp.λ obliczeniowym $\leq 0.030 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})/\text{W}$, gr.8 cm

Płyty klejone i mocowane na łączniki mechaniczne z trzpieniem tworzywowym do systemów dociepleń

Zbrojenie:

StoLevell Uni

Sto-Glasfasergewebe

Warstwa wierzchnia:

ściany - tynk silikatowy gładki StoSil MP lub baranek StoSil K,

Uwaga :

Izolacja dociepleniowa projektowana jako jednowarstwowa, łączona na zakład lub szczelne spoiny.

- h) malowanie dwukrotnie farbą silikatową systemu STOSil Color lub równoważną detali architektonicznych,
- i) wymiana rynien i rur spustowych

3.2. 4. Obróbki blacharskie, parapety

- wymiana parapetów oraz obróbki blacharskiej gzymsów pasowych, nadokienników na obróbki z blachy stalowej powlekanej gr. 0,7mm z zachowaniem wysunięcia krawędzi parapetów i obróbek poza lico ścian i detali minimum 4 cm. Na styku parapetu z ościeżem blachę wywinąć do góry. Wywinięcie wysokości 10mm.

Parapety docieplone od spodu styropianem gr. 3cm.

- wymiana obróbek blacharskich z blachy stalowej powlekanej gr. 0.7m oraz parapetów zgodnie z kolorystyką określoną w części rysunkowej.

3.2.5. Okna i drzwi

- stolarkę okienną drewnianą krosnową i ościeżnicową wymienić na okna z profili PCV w kolorze białym wg opisu na rysunkach. W ramy okienne należy wbudować nawiewniki higrosterowane.

- stolarkę okienną drewnianą skrzynkowa w lokalach mieszkalnych wymienić na okna z profili PCV w kolorze białym, zgodnie z rysunkami, współczynnik U_{max} 1.3. W ramy okienne należy wbudować nawiewniki higrosterowane.

- istniejące drzwi wejściowe do budynku przy ul. Limanowskiego 3 wyremontować . Przeprowadzić renowację wraz z rekonstrukcją detalu. Pokryć lakobejcą w kolorze pinii.

3.2.6. Cokół

- a) usunięcie wszystkich okładzin

- b) po oczyszczeniu i wyrównaniu podłoża wykonać zabiegi dezynfekcyjne, stosując do tego celu preparat StoPrim Fungal lub równoważny,
- c) zastosować wzmocnienie miejscowe z użyciem preparatu poliakrylowego, rozcieńczonego w rozpuszczalniku organicznym StoPrim Grundex lub równoważnym,
- d) wykonanie zabezpieczenia hydroizolacyjnego w technologii Schomburg lub równoważnej – zaprawa uszczelniająca Aquafin 2K,
- f) okładzina cokołów płytkami klinkierowymi w kolorze Ochra w technologii STO lub równoważnej,

3.3. Oddziaływanie zamierzenia

Oddziaływanie zamierzenia zamyka się w granicach działki nr 369 remontowanego budynku, a interes osób trzecich w żaden sposób nie jest naruszony.

4. Ochrona zabytków

Nieruchomość położona jest na obszarze historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków i wpisana jest do ewidencji zabytków nieruchomych.

8. 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