

Inwestor : Wspólnota Mieszkaniowa , ul. Rycerska 1, 58-300 Wałbrzych
Lokalizacja: Wałbrzych, ul. Rycerska 1, Dz. nr 397 obręb nr 27 Śródmieście

Temat: **Remont elewacji z wykonaniem izolacji pionowej ścian oraz prawidłowe odprowadzenie wód opadowych budynku**

Zawartość rozdziału

lp.	Nazwa	nr rys/iłość
A	OPIS TECHNICZNY	
B	RYSUNKI	
1	INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA	3 SZT.
2	ELEWACJA POŁNOCNA - INWENTARYZACJA	1/INW
3	ELEWACJA ZACHODNIA - INWENTARYZACJA	2/INW
4	ELEWACJA POŁUDNIOWA WSCHODNIA - INWENTARYZACJA	3/INW
5	ELEWACJA POŁNOCNA - REMONT	1/A
6	ELEWACJA ZACHODNIA - REMONT	2/A
7	ELEWACJA POŁUDNIOWA WSCHODNIA - REMONT	3/A
8	ZESTAWIENIE STOLARKI	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. 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. Rycerskiej 1 w Wałbrzychu.

2. STAN ISTNIEJĄCY

2.1. Lokalizacja

Nieruchomość gruntową na której zlokalizowany jest budynek mieszkalny stanowi działka nr 397 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. Rycerskiej

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 3 kondygnacje nadziemne przeznaczone na pobyt ludzi, oraz jedną kondygnację podziemną – piwniczną.
- Budynek zlokalizowany jest w zabudowie zwartej śródmiejskiej.
- Do budynku prowadzi wejście główne od ul. Rycerskiej oraz gospodarcze od strony Pl. Rycerskiego.
- Kondygnacja w poziomie parteru części budynku przeznaczona jest na lokal użytkowy.
- Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej – ściany fundamentowe i kondygnacji nadziemnych z cegły ceramicznej pełnej, stropy międzykondygnacyjne drewniane, więźba dachu drewniana.
- Elewacje w okładzinie z cegły klinkierowej spoinowanej posiada detal w postaci poziomych występów z cegły, elementy drobnomiarowe dekoracyjne oraz drewniany dekoracyjny gzyms wieńczący.
- Cokół z cegły klinkierowej spoinowanej.
- Od strony elewacji północnej na części ściany widoczne ślady wyburzenia budynku przyległego do remontowanego budynku
- Elewacje podzielone są rytmem prostokątnych otworów okiennych, w układzie wertykalnym,
- Dach budynku dwuspadowy o różnym pochyleniu połaci dachowej:
 - o niewielkim pochyleniu w kierunku elewacji tylnej pokryta papą termozgrzewalną na podłożu drewnianym,
 - typu mansardowego kryta dachówką ceramiczną karpiówką ułożoną w łuskę
- Więźba dachowa drewniana płatwiowo - kleszczowa.
- Stolarka okienna na kondygnacjach mieszkalnych materiałowo różna. Część wykonana jest z profili PCV białych, w parterze laminowanych w kolorze złotego dębu, jednoramowe, uchylno - rozwierane, pozostałe okna drewniane, skrzynkowe.
- Stolarka okienna w częściach wspólnych:
 - na klatce schodowej, w piwnicach i na strychu drewniana krosnowa,

- Drzwi :
 - wejściowe do budynku – drewniane, dwuskrzydłowe z naświetlem, płycinowe, dekoracyjne, przeszklone, pokryte powłoką malarską,
 - gospodarcze drewniane jednoskrzydłowe, płycinowe, 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.
- Ściany spełniają warunki normowe nośności i ochrony ppoż.

Nadproża i łęki

- Brak widocznych ugięć przekraczających wartości dopuszczonych przez normy

Dach

- Dach budynku dwuspadowy o różnym pochyleniu połaci dachowej :
 - o niewielkim pochyleniu w kierunku elewacji tylnej pokryta papą termozgrzewalną na podłożu drewnianym,
 - typu mansardowego kryta dachówką ceramiczną karpiówką ułożoną w łuskę
- Stan techniczny średni

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 do kanalizacji deszczowej

Parapety w parterze z płytek parapetowych ceramicznych szkliwionych, spękanych, uszkodzonych, w stanie technicznym średnim.

Izolacja przeciwwilgociowa

Ściany fundamentowe zawilgocone. Brak zabezpieczenia hydroizolacyjnego ścian fundamentowych budynku

Okładziny, tynki

- okładzina z cegły klinkierowej spoinowanej. Miejscowo skorodowane czoła cegieł. Spoinowanie skorodowane, stan techniczny zadowalający
- ściany wiatrolapu - tynk gładki cementowo – wapienny kat. III, nakroppek

Cokół —

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

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, na strychu i w piwnicach – drewniana krosnowa. Stan techniczny średni.

Stolarka drzwiowa

- wejściowe do budynku – drewniane, dwuskrzydłowe z naświetlem, płycinowe, ozdobne, przeszklone, pokryte powłoką malarską. Stan techniczny zadowalający
- zewnętrzne gospodarcze – jednoskrzydłowe, drewniane, płycinowe. Stan techniczny średni.

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 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 elewacji budynku:

- Renowacja cegły z pełną wymianą spoinowania, rekonstrukcją zniszczonych dekoracyjnych drobnowymiarowych elementów (kroksztyn)
- Obudowa pozostałości ściany po rozebranych przyległym budynku, z wykonaniem szpałdowania ściany wzmocnienia siatką Rabbita
- 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.
- Wykonanie renowacji drzwi wejściowych oraz wymieni gospodarcze.
- Szpałdowanie ścian z uszkodzonymi czołami cegieł oraz uzupełnienie brakujących cegieł.
- Przepięcie rury spustowej od strony elewacji tylnej do istniejącego odpływu kanalizacji deszczowej

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**- ściany fundamentowe – teren działki 397 obręb nr 27 Śródmieście**

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,
- rozbiora istniejących studzienek z zabezpieczeniem do ponownego wbudowania kamiennych pokryw z rusztem
- 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 w następnej kolejności styropianu ekstrudowanego gr. 5cm pasem szerokości 100 poniżej terenu w części piwnic wykorzystywanych jako lokale użytkowe

e) ułożenie folii kubełkowej

f) odbudowa studzienek doświetlających okna piwnic z wykorzystaniem istniejących kamiennych zwieńczeń i metalowych rusztów. Ściany studzienek – bloczki betonowe 25cm na zaprawie cementowej. Dno studzienek betonowe ze spadkiem w kierunku odprowadzenia wód wpustem w grunt

g) odbudowa rozebranych nawierzchni

- ściany fundamentowe – teren działki nr 380/4 – piwnice lokatorskie

a) wykonanie wtórnej izolacji poziomej (przepony)przeciwwilgociowej metodą iniekcji krystalicznej na wysokości około 20cm nad poziomem posadzki piwnic oraz około 20cm pod poziomem stropu piwnic,

b) przygotowanie podłoża pod położenie powłoki izolacyjnej przeciwwilgociowej na ścianach

fundamentowych zewnętrznych od strony piwnic:

- skucie skorodowanej powłoki tynkarskiej na ścianie fundamentowej na całej wysokości piwnic,
- oczyszczenie powierzchni ścian
- odgrzybienie całej powierzchni,
- zagruntowanie całej powierzchni,
- wykonanie powłoki tynkarskiej renowacyjnej typu Thermopal – SR4 lub równoważny
- na warstwie czepnej Thermopal wykonać tynk klasy MGIII z dodatkiem Asoplast – MZ lub równoważny
- c) wykonanie izolacji AQUAFIN-1K lub równoważnej wraz z wywinięciem na posadzkę w pasie szer. 30cm
- d) nałożenie szpachli z Thermopal –FS33 lub równoważnej
- e) malowanie dwukrotnie farbą silikonową

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) szpałdowanie powierzchni z uszkodzonymi czołami cegieł ścian oraz głęboko wypłukanym spoinowaniem cegieł od strony ściany pozostałej po rozbiórce przyległego budynku, skucie nierówności o głębokości 6cm, wzmocnienie ściany siatką Rabitza z wypełnieniem oczek zaprawą cementową.
- b) obudowa ściany płytami ognioodpornymi, gipsowo-włókninowymi 2*12.5mm na ruszcie metalowym 100mm w systemie Rygips. Wykończenie zewnętrzne – nawiązanie do muru pruskiego . krawędziaki drewniane 14/14cm wbudowane w konstrukcję obudowy ściany. Warstwa wierzchnia – tynk silikatowy baranek k1.5mm barwiony w masie. Kolorystyka jak w projekcie.

3.2.2. Remont elewacji z rekonstrukcją detali architektonicznych**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.

6.Wypełnianie szczelin i rys w murach przy zastosowaniu Trass-Kalk-Verpressmörtel – trassowo-wapiennej zaprawy do iniekcji wypełniającej szczeliny i ubytki w murze.

Pozostałe roboty

- a) wykonanie nowych tynków silikatowych na ścianach wiatrołapu
- b) pełna rekonstrukcja zniszczonego detalu poprzez wykonanie cementowego odlewu z odtworzeniem poprzez ściągnięcie szablonu z oryginalnych elementów, pokrycie szpachlową zaprawą naprawczą systemu STO lub równoważnego,
- c) renowacja gzymsu okapowego drewnianego z pełną rekonstrukcją detalu. Gzyms zabezpieczyć przed korozją biologiczną oraz pokryć lakobejcą w kolorze ciemnego orzechu,
- d) malowanie detalu architektonicznego dwukrotnie farbą silikatową STOSil Color lub równoważną na uprzednio zagruntowanym podłożu w technologii STO lub równoważnej,
- e) kraty oczyścić z powłoki malarskiej, wyszlifować, pokryć preparatem antykorozyjnym i poliwinylowa powłoka malarską w kolorze grafitu,
- f) demontaż obróbek blacharskich wykonanie nowych z blachy stalowej powlekanej gr. 0.7 mm– kolor antracyt
- g) wymiana zniszczonych parapetów ceramicznych w parterze budynku na nowe płytki klinkierowe szklwione Grafit z odtworzeniem wzoru ułożenia płytek
- h) osadzenie parapetów z płytek klinkierowych szklwionych Grafit w oknach od strony elewacji tylnej
- i) osadzenie parapetów okiennych od strony pozostałych elewacji w połączeniu z obróbkami blacharskimi na gzymsach z blachy stalowej powlekanej 0.7mm- antracyt
- j) impregnacja owado i grzybobójcza spodu widocznego deskowania i końcówek krokwi,
- k) montaż na krawędziach końcówek krokwi i na gzymsach kołców zabezpieczających przed ptakami,

l) remont schodów zewnętrznych od strony elewacji tylnej

– schody betonowe, beton B25 płytowe, monolityczne wylwane na gruncie, okładzina z płyt gr. 3cm z granitu strzegomskiego, młotkowanego lub płomieniowanego. Pochwyt balustrady ze stali nierdzewnej śr. 42mm

ł) remont murków terenowych – rozbiórka istniejących, na istniejącym wypoziomowanym fundamencie wymurować murki z cegły klinkierowej gr. 38cm. Spoiny w ostatniej warstwie wypełnić zaprawą fugową mrozoodporna i hydrofobową.

m) wykonanie od strony elewacji tylnej nawierzchni z kostki granitowej brukowej ze spadkiem w kierunku do istniejącej studni podwórzowej. Kostka 10cm na warstwie odsączającej gr. 10cm. Przy wejściu gospodarczym wbudować w nawierzchnię wycieraczkę metakową.

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. Elementy drewniane uszkodzone lub skorodowane wymienić, ubytki zaszpachlować, drewno wyszlifować i pokryć transparentną powłoką w kolorze orzecha ciemnego. Szkło w naświetlu i skrzydłach drzwiowych bezpieczne,

- wymiana drzwi gospodarczych na drzwi drewniane, płycinowe, pokryte transparentną powłoką malarską zgodnie z opisem na rysunkach..

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 397 remontowanego budynku, a interes osób trzecich w żaden sposób nie jest naruszony.

5. Ochrona zabytków

Przedmiotowy budynek 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