

## **ROZDZIAŁ II**

## **CZĘŚĆ OPISOWA**

Inwestor : WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA  
ul. Bolesława Limanowskiego 7, 58-300 Wałbrzych

Lokalizacja: Wałbrzych, ul. Bolesława Limanowskiego 7 , Dz. nr 376 obręb nr 27 Śródmieście

Temat: **Remont klatki schodowej**

### **Zawartość rozdziału**

<b>lp.</b>	<b>Nazwa</b>	<b>nr rys/ilość</b>
A	OPIS TECHNICZNY	
B	RYSUNKI	
1	MAPA SYT. – WYS. - LOKALIZACJA	
2	INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA	2 SZT.
3	RZUT PARTERU - INWENTARYZACJA	1/INW
4	RZUT 1,2,3 PIĘTRA - INWENTARYZACJA	2/INW
5	PARTER – ZAKRES ROBÓT	1/A
6	PARTER – ZAKRES ROBÓT	2/A
7	ZAKRES ROBÓT	3/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
- uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków

### **1.2. Przedmiot opracowania**

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany remontu klatki schodowej w budynku mieszkalnym przy ul. Limanowskiego 7 w Wałbrzychu.

## **2. STAN ISTNIEJĄCY**

### **2.1. Lokalizacja**

Nieruchomość gruntową na której zlokalizowany jest budynek mieszkalny stanowi działka nr 376 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 dostępny od ul. Limanowskiego.

### **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, jedną podziemną - piwniczną
- Do klatki schodowej prowadzi wejście poprzez bramy przechodu od strony elewacji frontowej (zachodniej) i elewacji tylnej (wschodniej).
- Budynek wolnostojący zlokalizowany jest na terenie płaskim.
- Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej – ściany fundamentowe i kondygnacji nadziemnych z cegły ceramicznej pełnej, stropy międzykondygnacyjne drewniane, więźba dachu drewniana..
- Dach budynku wielospadowy :
  - część dachu o małym nachyleniu w kierunku elewacji tylnej pokryta jest papą na podłożu drewnianym,
  - część mansardowa dachu od strony elewacji frontowej z lukarnami pokryta jest gontem papowym firmy Tegola.
- Więźba dachowa drewniana płatwiowo - kleszczowa.
- Stolarka okienna na kondygnacjach mieszkalnych materiałowo różna . Znaczna część wykonana jest z profili PCV białych, jako jednoramowe, , dwurzędowe, jednodelne lub dwudzielne, uchylno - rozwierane, z szybami zespolonymi, pozostałe okna drewniane , skrzynkowe, dwurzędowe, dwudzielne .
- Stolarka okienna w częściach wspólnych:
  - na klatce schodowej z profili PCV, jednoramowa. W kolorze białym,

- w piwnicach i na strychu z profili PCV, jednoramowa. W kolorze białym,
- Drzwi :
- wejściowe na klatkę schodową – drewniane, dwuskrzydłowe, wahadłowe, płycinowe, przeszklone, z naświetlem,
  - bramy przechodu - dwuskrzydłowe z naświetlem, dekoracyjne, płycinowe, pokryte powłoką malarską- lakobejca.
  - gospodarcze drewniane, jednoskrzydłowe, płycinowe, pokryte transparentną powłoką malarską

## **2.5. Ocena stanu technicznego klatki schodowej**

### **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 wymagania 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 – 4 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 podciągi**

- Brak widocznych ugięć przekraczających wartości dopuszczonych przez normy

#### **Izolacja przeciwwilgociowa**

Na ścianach przechodu i zejścia do piwnic widoczne plamy zawilgocenia ścian, tynk skorodowany. Brak izolacji poziomej przeciwwilgociowej.

#### **Tynki –**

Tynki gładkie cementowo – wapienne pokryte na wysokości 140 cm olejnicą, powyżej emulsją. Farba miejscami złuszczone, odspojona od podłoża.

Na wysokości lamperii olejnej zamocowany profil gzymsowy, drewniany pokryty powłoką malarską.

#### **Stolarka okienna**

- na klatce schodowej okna z profili PCV, jednoramowa. Stan techniczny dobry.

Parapety okienne drewniane, w stanie technicznym średnim

#### **Stolarka drzwiowa**

Drzwi wejściowe:

- wejściowe na klatkę schodową – drewniane, dwuskrzydłowe, wahadłowe, płycinowe, przeszklone, z naświetlem, w stanie technicznym średnim.
- bramy przechodu - dwuskrzydłowe z naświetlem, dekoracyjne, płycinowe, pokryte powłoką malarską- lakobejca, w stanie technicznym dobrym.
- gospodarcze drewniane, jednoskrzydłowe, płycinowe, pokryte transparentną powłoką malarską, w stanie technicznym dobrym.

#### **Biegi schodowe:**

- schody na parter – kamienne bloki, granitowe
- na pozostałe kondygnacje:  
stopnie drewniane, w stanie technicznym zadowalającym, kilka sztuk uszkodzonych  
podstopnice z blachy stalowej ażurowej pokrytej powłoką malarską

konstrukcja nośna kratowa z kątowników stalowych, całość pokryta metalowymi, kutymi elementami dekoracyjnymi, całość pokryta olejną powłoką malarską,  
- balustrady metalowe, kute, wypełnienie bardzo ozdobne, pokryte olejną powłoką malarską, pochwyt drewniany.

**Posadzki, wykładziny:**

- na spocznikach międzypiętrowych sklepienia odcinkowe na belkach stalowych, posadzka ceramiczna
  - w przechodzie posadzka betonowa
  - w poziomie parteru posadzka ceramiczna, w części wykładzina rulonowa z PCV
  - w poziomie pozostałych kondygnacji wykładzina rulonowa z PCV, na płycie wiórowej
- Stan techniczny posadzek ceramicznych dobry, stan techniczny wykładziny z PCV średni.

#### **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 <b>spełniający wymogi bezpieczeństwa</b>
„B”	stan <b>zagrożenia awarią</b>
„C”	stan <b>awaryjny</b>
„D”	stan <b>zagrożenia katastrofą</b>
„E”	stan <b>katastrofy</b>

##### **Stan zużycia budowli grupy I-V**

<b>I grupa</b>	<b>stan dobry</b> (elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują uszkodzeń)
<b>II grupa</b>	<b>stan zadowalający</b> (celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach)
<b>III grupa</b>	<b>stan średni</b> (celowy jest remont kapitalny)
<b>IV grupa</b>	<b>stan niezadowalający</b> (wymagany kompleksowy remont kapitalny)
<b>V grupa</b>	<b>stan zły</b> (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 klatki schodowej:

- Skucie skorodowanych i odparzonych tynków na ścianach i stropach klatki schodowej,
- Renowacja sztukaterii na stropie przechodu wraz z rekonstrukcją ubytków
- Wykonanie wtórnej przeciwwilgociowej izolacji poziomej metoda iniekcji krystalicznej w ścianach przechodu bezpośrednio nad poziomem posadzki oraz po obu stronach stopni kamiennych do piwnic
- Wykonanie tynków renowacyjnych na ścianach przechodu na wysokości 140 cm od poziomu posadzki oraz na całej wysokości ścian zejścia do piwnic,
- Wykonanie tynków szpachlowych gipsowych na pozostałych ścianach i sufitach
- Wymienić stopnie drewniane
- Oczyszczyć stopnie kamienne schodów prowadzących na parter i do piwnic
- Wykonać renowację drzwi wahadłowych
- Wymienić drzwi drewniane klepkowe do piwnic
- Wymienić drzwi drewniane do pomieszczeń sanitarnych/gospodarczych lub przeprowadzić renowację
- Wymienić wykładzinę rulonową wraz z płytą wiórową
- Uzupełnić brakujące gzymsy ozdobne nad lamperią
- Konstrukcję nośną stalową biegów schodowych zabezpieczyć pod względem p.poż. do klasy R60 ( farbą pęczniejącą ogniochronną)
- Zabezpieczyć schody prowadzące z przechodu na parter w pochwyty balustrady

### **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. 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

### **3.1. Zakres prac budowlanych związanych z remontem klatki schodowej**

a) skucie skorodowanych i odparzonych tynków na ścianach i stropach

b) wykonanie wtórnej przeciwwilgociowej izolacji poziomej metoda iniekcji krystalicznej w ścianach przechodu bezpośrednio nad poziomem posadzki oraz po obu stronach stopni kamiennych do piwnic

- c) wykonanie tynków renowacyjnych na ścianach przechodu na wysokości 140 cm od poziomu posadzki oraz na całej wysokości ścian zejścia do piwnic,
  - d) wykonanie tynków szpachlowych gipsowych na pozostałych ścianach i sufitach
  - e) usunięcie olejnej powłoki malarskiej z konstrukcji stalowej schodów oraz balustrady
  - b) zabezpieczenie przed korozją wszystkich elementów stalowych oraz wykonanie:
    - zabezpieczenia konstrukcji nośnej stalowej biegów schodowych pod względem ochrony p.poż. do klasy R60 - farbą pęczniącą ogniochronną,
    - pokrycie pozostałych elementów stalowych i blachy farbą poliwinylową
  - f) pokrycie dwukrotnie ścian przechodu farbą silikatową oraz pozostałych ścian emulsją
  - g) pokrycie stropów dwukrotnie emulsją
  - h) hydropiaskowanie kamiennych stopni wraz z ich hydrofobizacją
  - i) wykonanie posadzki kamiennej w przechodzie – granit strzegomski gr. 3cm groszkowany lub płomieniowany
  - j) wykonanie cokolików kamiennych gr. 10mm, wys. 15cm wzdłuż ścian przechodu
  - k) renowacja sztukaterii na stropie przechodu wraz z rekonstrukcją ubytków
  - l) wymiana uszkodzonych stopni drewnianych na nowe z odtworzeniem grubości i detalu krawędzi – dąb , pokryty powłoką malarską o bardzo wysokim stopniu odporności na ścieranie
  - ł) wymiana parapetów okiennych na drewniane, krawędzie fazowane, pokryte transparentną powłoką malarską,
  - m) renowacja pochwyty drewnianego balustrady, uzupełnienie brakujących skrętów odtwarzając poprzez ściągnięcie szablonu z istniejących na wyższych piętrach,
  - n) renowacja drewnianego gzymsu ozdobnego dzielącego ściany na wysokości około 140cm od podłogi i stopni, wraz z rekonstrukcją brakujących odcinków poprzez zdjęcie szablonu z istniejących Pokryć transparentną powłoką malarską .
  - o) renowacja drewnianych listew policzkowych i przypodłogowych wraz z rekonstrukcją brakujących odcinków poprzez zdjęcie szablonu z istniejących. Pokryć transparentną powłoką malarską .
  - p) wymiana drewnianych , klepkowych drzwi do piwnicy na metalowe ocieplane, płytowe, jednoskrzydłowe,
  - r) wymiana drzwi drewnianych do pom. sanitarnych/ gospodarczych na drewniane, płycinowe, z odtworzeniem istniejącego podziału,
  - s) renowacja drzwi wahadłowych
  - t) montaż pochwyty balustrad na wspornikach obustronnie przy wejściu z przechodu na parter-mocowanie wsporników do ścian na kotwy wklejane.
- W ramach planowanych robót remontowych wewnętrznej instalacji eklektycznej z uwagi na kolizję istniejącej z pochwytem balustrady należy ją przenieść w inne miejsce.

### **Udogodnienie dla niedowidzących**

1. Kątowniki stalowe na narożach ścian przy wejściu z przechodu na parter po oczyszczeniu i zabezpieczeniu przeciwkorozyjnym pomalować farbą lateksową w kolorze jaskrawo żółtym .
2. Przy krawędzi pierwszego i ostatniego stopnia schodów wejściowych z przechodu na parter wkleić chemicznie w nawierzchnię kamienną elementy dotykowe ostrzegawcze ze stali nierdzewnej w pasie szer. 30cm, długości 158cm z wykorzystaniem szablonu do nawiercania podłoża pod montaż elementów
3. Przy krawędzi pierwszego i ostatniego stopnia schodów do piwnic nakleić elementy dotykowe klejone ostrzegawcze w pasie szer. 30cm, na całą szerokość biegu schodowego z wykorzystaniem szablonu do rozmieszczania elementów

### **3.2. Oddziaływanie zamierzenia**

Oddziaływanie zamierzenia zamyka się w granicach działki nr 376 remontowanego budynku, a interes osób trzecich w żaden sposób nie jest naruszony.

### **3.4. Ochrona zabytków**

Przedmiotowy budynek znajduje się w rejestrze zabytków. Nieruchomość jest położona na obszarze historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków .

#### **4. Bezpieczeństwo pożarowe**

Budynek zalicza się do kategorii budynków niskich – wysokość budynku wynosi cztery 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