

ROZDZIAŁ II

CZĘŚĆ OPISOWA

Inwestor : WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA
ul. Ratuszowa 2, 58-304 Wałbrzych

Lokalizacja: Wałbrzych, ul. Ratuszowa 2 , Dz. nr 115 obręb nr 16 Biały Kamień

Temat: Remont elewacji południowej i wschodniej budynku

Zawartość rozdziału

lp.	Nazwa	nr rys/ilość
A	OPIS TECHNICZNY	
B	RYSUNKI	
1	MAPA SYT. – WYS. - LOKALIZACJA	
2	INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA	2SZT.
3	ZAKRES ROBÓT BUDOWLANYCH	1/INW

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
- obowiązujące normy i przepisy prawne

1.2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany remontu elewacji południowej i wschodniej budynku mieszkalnego przy ul. Ratuszowej 2 w Wałbrzychu.

Elewacje zachodnia i północna zostały wyremontowane na podstawie decyzji pozwolenia na budowę nr 243/03 z dnia 24.04.2003r., która utraciła ważność.

2. STAN ISTNIEJĄCY

2.1. Lokalizacja

Nieruchomość gruntową na której zlokalizowany jest budynek stanowi działka nr 247 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 o nawierzchni utwardzonej, dostępny od ul. Ratuszowej.

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 w zabudowie wolnostojącej.
- Posiada 2 kondygnacje nadziemne przeznaczone na pobyt ludzi, jedną podziemną - piwniczną
- Do budynku prowadzi wejście główne od strony elewacji wschodniej.
- Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej – ściany piwnic i kondygnacji nadziemnych z cegły ceramicznej pełnej, stropy piwnic w konstrukcji ceramicznej – Kleina, pozostałe stropy międzykondygnacyjne drewniane, więźba dachu drewniana.
- Dach budynku jednospadowy o małym nachyleniu kryty papą na podłożu drewnianym,
- Więźba dachowa drewniana płatwiowo - kleszczowa,
- Elewacja południowa i wschodnia posiada bogaty detal architektoniczny w postaci dekoracyjnych obramowań okiennych, wykonanych w tynku płycin międzyokiennych, nadokienników, podokienników i gzymsów ciągnionych pokrytych tynkiem gładkim, gzymsu okapowego oraz narożne pilastry.
- Elewacje podzielone są rytmem prostokątnych otworów okiennych, w układzie wertykalnym.
- Stolarka okienna na kondygnacjach mieszkalnych wykonana jest z profili PCV białych, jako jednoramowe, jednoskrzydłowe, uchylno - rozwieralne, z szybami zespolonymi.
- Stolarka okienna w częściach wspólnych:
 - na klatce schodowej z profili PCV,
 - w piwnicy - drewniana krosnowa.
- Drzwi wejściowe do budynku jednoskrzydłowe z naświetlem z profili PCV.
- Rury spustowe i rynny oraz obróbki blacharskie – blacha stalowa ocynkowana
- Parapety okienne od strony elewacji frontowej z blachy stalowej ocynkowanej pokrytej powłoką malarską , od strony pozostałych elewacji ceramiczne.
- Wykończenie zewnętrzne :

- ściany – tynk gładki cementowo – wapienny
- detal architektoniczny – tynk gładki cementowo – wapienny pokryty powłoką malarską,
- cokół – pokryty powłoką tynkarską zatartą na gładko.
- Grubość ścian najwyższej kondygnacji mieszkalnej – 38 cm

Stan zachowania elewacji

Tynki i malatura ścian mocno przybrudzona, spękana, odparzona, przebarwiona, brak spójności z podłożem.

Obróbki blacharskie skorodowane.

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 przeznaczonych na pobyt ludzi – 5

Podpiwniczenie – tak

Technologia budowy – tradycyjna

Fundamenty

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

Ściany

- Ściany zewnętrzne z cegły ceramicznej pełnej grubości:
 - w poziomie parteru 53 cm,
 - w poziomie ostatniej kondygnacji 38 cm,
- Ściany spełniają warunki normowe nośności i ochrony ppoż.

Nadproża i podciąg

Brak widocznych ugięć przekraczających wartości dopuszczonych przez normy.

Dach

Budynek przykryty jest dachem jednospadowym o małym pochyleniu połaci dachowych:

Stan techniczny zadowalający.

Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie

Blacha stalowa ocynkowana – stan techniczny zadowalający.

Izolacja przeciwwilgociowa

Brak widocznych zawilgoceń posadzki i ścian .

Tynki i cokoły

- tynk gładki cementowo – wapienny , gładki

Stan techniczny lichey.

Stolarka okienna w częściach wspólnych

Stolarka okienna piwnic, drewniana, krosnowa - stan techniczny średni. Stolarka okienna na klatce schodowej z profili PCV – stan techniczny dobry.

Stolarka drzwiowa

Stolarka drzwiowa wejściowa do budynku z profili PCV, z naświetlem. Stan techniczny dobry.

Schody zewnętrzne wejściowe

Schody wejściowe od strony elewacji bocznej, betonowe. Stan techniczny zadowalający.

2.5.4. Ocena stanu technicznego, wnioski i zalecenia

Pod względem bezpieczeństwa konstrukcji stan budynku spełnia wymogi bezpieczeństwa.

Elementy budynku podlegające ocenie technicznej 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 i dociepleniowych budynku:

- Remont elewacji południowej z pełną rekonstrukcją zniszczonego detalu.
- Remont elewacji wschodniej wraz z dociepleniem z odtworzeniem detali architektonicznych
- Usunięcie starych obróbek blacharskich i ich odtworzenie
- Wymiana stolarki okiennej drewnianej, krosnowej na okna z profili PCV.
- Wykonanie okładziny cokołu z płytek kamiennych z piaskowca o wym 25*12cm

Uwaga:

Projektowana renowacja elewacji południowej i wschodniej w kolorystyce winna odpowiadać założeniom zawartym w dokumentacji objętej nieważną już decyzją pozwolenia na budowę.

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. Elewacja południowa

- a) naprawa dwóch spękań poprzez klamrowanie prętami w systemie Helifix i iniekcję ubytków zaczynem cementowym w proporcji 1:1. Zaczyn wprowadzić do wnętrza spękań grawitacyjnie lub pod ciśnieniem. Klamrowanie wykonać prętami śr. od 15 do 18 mm wg opisu na rysunkach.
- b) wzmocnienie pół międzyokiennych siatką cienko ciągnioną ze stali nierdzewnej. grubość 2mm
- c) usunięcie w całości (ze względu na zły stan) skorodowanych, odparzonych tynków elewacji z pominięciem detali architektonicznych,
- d) w miejscach zaatakowanych przez mikroorganizmy, glony, grzyby zmycie i oczyszczenie elewacji wraz z cokołem wodnym preparatem np. StoPrim Fungal dezynfekującym podłoże lub równoważnym,
- e) wzmocnienie podłoża na całości elewacji preparatem np. StoPrim Grundex lub równoważnym,
- f) wykonanie tynków cementowo – wapiennych kat. III gładkich,
- g) szpachlowanie zbrojone z jedną warstwą siatki z włókna szklanego ścian,
- h) wykonanie tynku silikatowego StoSil MP gładki w technologii Sto lub równoważnej. Tynk barwiony w masie.
- i) usunięcie starych powłok malarskich na detalach architektonicznych,
- g) pełna rekonstrukcja zniszczonego detalu wykonanego w tynku i murowanego z odtworzeniem poprzez ściągnięcie szablonu z oryginalnych elementów,
- h) wykonanie na istniejącym oczyszczonym podłożu tynkarskim detali warstwy wyrównawczej z tynku na gładko z włóknami wzmacniającymi – StoFaserputz lub równoważnym,
- i) malowanie detali w tynku gładkim dwukrotnie farbą silikatową systemu STOSil Color lub równoważną,

3.2.2. Elewacja wschodnia

- a) naprawa dwóch spękań poprzez klamrowanie prętami w systemie Helifix i iniekcję ubytków zaczynem cementowym w proporcji 1:1. Zaczyn wprowadzić do wnętrza spękań grawitacyjnie lub pod ciśnieniem. Klamrowanie wykonać prętami śr. od 15 do 18 mm wg opisu na rysunkach.
- b) wzmocnienie pół międzyokiennych siatką cienko ciągnioną ze stali nierdzewnej. grubość 2mm
- c) usunięcie w całości (ze względu na zły stan) skorodowanych, odparzonych tynków elewacji z pominięciem detali architektonicznych,
- d) w miejscach zaatakowanych przez mikroorganizmy, glony, grzyby zmycie i oczyszczenie elewacji wraz z cokołem wodnym preparatem np. StoPrim Fungal dezynfekującym podłoże lub równoważnym,
- e) wzmocnienie podłoża na całości elewacji preparatem np. StoPrim Grundex lub równoważnym,
- f) wykonanie tynków cementowo – wapiennych kat. III gładkich,
- g) szpachlowanie zbrojone z jedną warstwą siatki z włókna szklanego ścian,
- h) wykonanie tynku silikatowego StoSil MP gładki w technologii Sto lub równoważnej. Tynk barwiony w masie.

Budowa systemu :

Klejenie: Sto-Baukleber

Termoizolacja:

- ściany

Płyta styropianowa EPS 033 o wsp.λ obliczeniowym $\leq 0.033 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})/\text{W}$, gr. 10 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

Uwaga :

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

i) demontaż obróbek blacharskich, parapetów i wykonanie nowych z blachy stalowej powlekanej gr. 0.7 mm mocowanej całopowierzchniowo,

j) rekonstrukcja detalu wykonanego w tynku i murowanego z odtworzeniem poprzez ściągnięcie szablonu z oryginalnych elementów, lub montaż z gotowych profili odpowiadającym istniejącym oryginalnym elementom.

3.2.3. Cokół

a) usunięcie z powierzchni cokołu tynku,

b) w miejscach zaatakowanych przez mikroorganizmy, glony, grzyby zmycie i oczyszczenie elewacji wraz z cokołem wodnym preparatem np. StoPrim Fungal dezynfekującym podłoże lub równoważnym,

c) wzmocnienie podłoża na całości elewacji preparatem np. StoPrim Grundex lub równoważnym,

d) roboty okładzinowe cokołu z płyt kamiennych piaskowiec o wym. szer. 25*12cm

d) wykonanie zabiegów hydrofobizacyjnych piaskowca stosując preparat STO Fassadenschutz BS 290PL lub równoważny,

3.2.4. Okna i drzwi

- stolarkę okienną drewnianą krosnową wymienić na okna z profili PCV w kolorze białym, jako jednoramowe, jednorzędowe, jednodzielnne, rozwierane, współczynnik U_{max} 1.6. W ramy okienne należy wbudować nawiewniki higrosterowane.

3.3. Oddziaływanie zamierzenia

Oddziaływanie zamierzenia zamyka się w granicach działki nr 247 remontowanego budynku, a interes osób trzecich w żaden sposób nie jest naruszony.

4. Ochrona zabytków

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

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