

OPIŚ TECHNICZNY

SPIS TREŚCI

1.	PODSTAWA OPRACOWANIA.....	5
1.1.	ZLECENIE INWESTORA;	5
1.2.	KONCEPCJA ZAAKCEPTOWANA POZYTYWNIEM PRZEZ WSPÓLNOTĘ MIESZKANIOWĄ;	5
1.3.	POMIARY, OGLĘDZINY I KONSULTACJE.....	5
2.	SYTUACJA I LOKALIZACJA.....	5
3.	CEL I ZAKRES OPRACOWANIA	5
4.	OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO	5
4.1.	FORMA ARCHITEKTONICZNA I UKŁAD KONSTRUKCYJNY	5
4.2.	ELEMENTY KONSTRUKCJI BUDYNKU	5
4.3.	OPINIA O STANIE TECHNICZNYM	5
5.	DANE TECHNICZNO – EKONOMICZNE	6
6.	ZAGADNIENIA OCHRONY POŻAROWEJ BUDYNKU	6
7.	ZAGADNIENIA OCHRONY TERMICZNEJ BUDYNKU.....	6
8.	OPIS ROZWIĄZAŃ TECHNICZNYCH	6
8.1.	ROBOTY ROZBIÓRKOWE.....	6
8.2.	REMONT ELEWACJI, KOLORYSTYKA.....	6
8.2.3.	REMONT WERAND.....	7
8.3.	ROBOTY BLACHARSKO – DEKARSKIE.....	7
8.4.	REMONT DACHU	8
8.5.	STOLARKA BUDOWLANA.....	8
8.5.1.	STOLARKA OKIENNA.....	8
8.5.2.	STOLARKA DRZWIOWA	8
8.6.	RENOWACJA KOMINÓW	8
8.7.	ZADASZENIE WERAND	8
8.8.	ROBOTY WZMACNIAJĄCE.....	9
9.	CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA	9
10.	OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE NIEISTOTNYCH ZMIAN W PROJEKCIE	10

1. Podstawa opracowania

- 1.1. Zlecenie Inwestora;
- 1.2. Koncepcja zaakceptowana pozytywnie przez Wspólnotę Mieszkaniową;
- 1.3. Pomiary, oględziny i konsultacje.

2. Sytuacja i lokalizacja

Przedmiotowy obiekt znajduje się w Świeradowie-Zdroju przy ul. **Zdrojowej 5**. Jest to budynek mieszkalno - usługowy, o trzech kondygnacjach nadziemnych, użytkowym poddaszu oraz jednej kondygnacji podziemnej, z jedną klatką schodową. Wejście główne do budynku od elewacji bocznej. Usytuowanie według mapy geodezyjnej: AM 6, obręb IV, działka nr 16/1.

3. Cel i zakres opracowania

Przedmiot opracowania niniejszego projektu obejmuje:

- remont elewacji wraz z oczyszczeniem istniejącej okładziny elewacyjnej,
- kolorystykę obiektu,
- renowację werand i balkonów- oczyszczenie i wymiana elementów w niezbędnym zakresie, ujednolicenie pod względem podziałów i dekoracji
- wymiana dachów na werandach
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych budynku.
- wymianę obróbek blacharskich i orynnowania,
- renowację istniejących przewodów wentylacyjnych i kominów,
- wymianę instalacji odgromowej.

4. Opis stanu istniejącego

4.1. Forma architektoniczna i układ konstrukcyjny

Obiekt wolnostojący z XIX wieku, o 3 kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczony, z użytkowym poddaszem, jedną klatką schodową. Układ ścian nośnych – mieszany. Dach kryty blachą, dachy przybudówek kryte papą. Obiekt pełni funkcję mieszkalno - usługową, w parterze od ulicy Zdrojowej część handlowa.

4.2. Elementy konstrukcji budynku

- fundamenty – ławy ceglane,
- ściany konstrukcyjne w technologii tradycyjnej,
- dach – konstrukcja drewniana,
- schody – konstrukcja drewniana.

4.3. Opinia o stanie technicznym

4.3.1. Opis stanu technicznego budynku

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej. Ściany nośne murowane z cegły pełnej. Stropy masywne. Konstrukcja dachu drewniana, wielospadowa, kryta blachą na pełnym deskowaniu. Stan konstrukcji dachu na poddaszu nie budzi zastrzeżeń.

Ocenę stanu technicznego werand oraz więźby dachowej poniżej poddasza należy dokonać na etapie budowy. Na elewacji występują drobne spekania oraz odspojenia tynku. Budynek posadowiony bezpośrednio na gruncie.

4.3.2. Wnioski i zalecenia

Konstrukcja budynku jest w dobrym stanie technicznym, stopień zużycia odpowiada okresowi eksploatacji. Można wykonywać prace objęte zakresem opracowania, powstrzymając one dalszą destrukcję elementów konstrukcyjnych.

4.3.3. Opis stanu technicznego werand i balkonów

Drewniana obudowa werand nosi znaczne ślady zużycia, wypaczenia elementów drewnianych, odpryski farby. Część stolarki okiennej wymieniona, pozostała stolarka okienna werand w stanie niezadowolającym.

4.3.4. Wnioski i zalecenia

Istniejące elementy drewniane należy oczyścić. W przypadku stwierdzenia znacznego zniszczenia elementów, należy je wymienić. Stolarka okienna do wymiany. Werandy należy ocieplić. Drewniane balustrady balkonów należy poddać renowacji, obróbki blacharskie należy wymienić.

5. Dane techniczno – ekonomiczne

Szerokość elewacji frontowej	38,12 m;
Wysokość maksymalna	16,87 m;
Ilość kondygnacji nadziemnych	3;
Ilość kondygnacji podziemnych	1;
Ilość klatek schodowych	1.

6. Zagadnienia ochrony pożarowej budynku

Budynek jest zaliczany do kategorii ZL IV za wyjątkiem części usługowej parteru, która należy do ZL III. Minimalna odporność zewnętrznych ścian osłonowych EI 60 dla parteru oraz EI 30 dla wyższych kondygnacji. W projekcie dopuszcza się atestowane systemy docieplenia zakwalifikowane jako nierozprzestrzeniające ognia. **Stosowany styropian powinien być samogasnący, dopuszczony do stosowania przez system posiadający atest nierozprzestrzeniania ognia. Przyjęte rozwiązania spełniają wymagania przepisów ochrony p.poż**

7. Zagadnienia ochrony termicznej budynku

Brak zgody Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu na ocieplenie z zewnątrz elewacji budynku. Projektuje się ocieplenie werand- wypełnienie konstrukcji szkieletowej.

8. Opis rozwiązań technicznych

Wszystkie materiały budowlane stosowane do realizacji projektowanego obiektu powinny posiadać certyfikat lub aprobatę techniczną, a urządzenia certyfikat na znak bezpieczeństwa.

8.1. ROBOTY ROZBIÓRKOWE

Przewiduje się demontaż:

- istniejących obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych;
- stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych budynku;
- odspojonych tynków na elewacjach;
- kominów na strychu oraz ponad połacią dachu;
- istniejących drewnianych ścian osłonowych na werandach (do ponownego odtworzenia);
- istniejącej instalacji odgromowej;

8.2. REMONT ELEWACJI, KOLORYSTYKA

W projekcie przyjęto rozwiązania o nie gorszych parametrach niż system „Baumit”. W przypadku zastosowania innego atestowanego systemu poszczególne warstwy należy dostosować.

8.2.1. Tynkowanie, malowanie

Ubytki tynku należy uzupełnić tynkiem cementowo-wapiennym kat. III, dostosowując go do istniejącej grubości. Powierzchnię wykończyć zaprawą klejowo-szpachlową o nie gorszych parametrach niż BAUMITBAYOSAN, następnie zagruntować i pomalować farbami silikatowymi.

Kolory na budynku układać zgodnie z podaną paletą kolorów i rysunkową częścią projektu. Ościeża malować na kolor przylegającej ściany.

8.2.2.Elementy drewniane

Elementy drewniane opalić w celu usunięcia istniejącej powłoki malarskiej. Należy przeprowadzić kontrolę stanu technicznego elementów metodą analizy wizualnej. Części zbutwiałe i zniszczone, wskazane przez kierownika robót lub inspektora należy wymienić, stosując elementy z drewna sosnowego, o takim samym przekroju jak elementów demontowanych. Elementy opalone i oczyszczone oraz wymieniane należy zaimpregnować preparatem Fobos M4. Elementy zewnętrzne pomalować kolorze RAL 8012.

Kolory na budynku układać zgodnie z podaną paletą kolorów i rysunkową częścią projektu.

8.2.3.Remont werand

Okładzinę drewnianą werand opalić w celu usunięcia istniejącej powłoki malarskiej. Należy przeprowadzić kontrolę stanu technicznego deskowania oraz podkonstrukcji metodą analizy wizualnej. Części zbutwiałe i zniszczone, wskazane przez kierownika robót lub inspektora należy wymienić, stosując elementy z drewna sosnowego, o takim samym przekroju jak elementów demontowanych. Połączenia elementów drewnianych należy wykonać na złącza ciesielskie i łączniki stalowe BMF do drewna. Połączenia elementów drewnianych z murem za pomocą kotew $\varnothing 16$ wklejanych chemicznie. Okładzinę zewnętrzną oraz konstrukcję, zarówno istniejącą, jak i wymienianą należy zaimpregnować preparatem Fobos M4.

Nowoprojektowane elementy drewniane wykonać z drewna sosnowego kl. C24

Należy wykonać ocieploną ścianę werandy o następujących warstwach:

- okładzina zewnętrzna (renowacja wg w/w czynności),
- wiatroizolacja z papieru bitumizowanego,
- poszycie konstrukcji ze sklejki wodoodpornej,
- wełna mineralna między istniejącą konstrukcją,
- folia paroizolacyjna,
- stalowa podkonstrukcja pod płyty g-k wypełniona wełną mineralną 5cm,
- płyty g-k.

Na werandach projektuje się wymianę stolarki okiennej wg pkt 8.4 części rysunkowej.

8.2.4.Remont balkonów

Drewniane elementy balustrad należy opalić w celu usunięcia istniejącej powłoki malarskiej. Należy przeprowadzić kontrolę stanu technicznego elementów metodą analizy wizualnej. Części zbutwiałe i zniszczone, wskazane przez kierownika robót lub inspektora należy wymienić, stosując elementy z drewna sosnowego, o takim samym przekroju jak elementów demontowanych. Elementy opalone i oczyszczone oraz wymieniane należy zaimpregnować preparatem Fobos M4. Elementy zewnętrzne pomalować RAL 8012.

Należy wymienić obróbkę blacharską wg pkt 8.3.1

8.3.ROBOTY BLACHARSKO – DEKARSKIE

8.3.1.Opierzenia

Projektuje się wykonanie nowego opierzenia na następujących elementach budynku:

- pasy podrynnowe i nadrynnowe,
- obróbki kominów,
- parapety,
- obróbki blacharskie balkonów.

Opierzenia wykonać z blachy tytanowo- cynkowej grubości 0,55 mm.

Pod obróbki należy zastosować podkłady z papy.

Obróbki powinny być wpuszczone w elementy pokrycia w taki sposób, aby nie powodowały podciągania kapilarnego wody. Wszystkie styki pokrycia dachowego z kominami oraz zakończenia okapów należy zabezpieczyć odpowiednio wyprofilowanymi obróbkami blacharskimi. Arkusze blachy

powinny być łączone na podwójny rąbek leżący (prostopadle do spadku) i stojący (równolegle do spadku). Połączenie z kominami i innymi wystającymi elementami z dachu powinno być wykonane w taki sposób, aby uniemożliwić wpływ odkształceń dachu na tynk, na przykład przez zastosowanie obróbki dwuczęściowej. Wysokość wydr i fartuchów ma wynosić 15-18 cm. Arkusze należy mocować do ścian haczykami lub innymi kotwami co 40 cm. Sposób mocowania obróbek blacharskich do łat za pomocą gwoździ cynkowych, a do murów haczykami ocynkowanymi.

8.3.2. Rynny i rury spustowe

Projektuje się rury i rynny z blachy tytanowo- cynkowej, grubości 0,55 mm.

8.4. REMONT DACHU

Przewiduje się malowanie blachy stanowiącej zewnętrzną warstwę pokrycia dachowego na kolor ceglany, po uprzednim usunięciu istniejącej powłoki malarskiej, dokładnym oczyszczeniu powierzchni i zabezpieczeniu antykorozyjnym.

8.5. STOLARKA BUDOWLANA

8.5.1. Stolarka okienna

Przewiduje się wymianę stolarki okiennej w części wspólnej (wg części rysunkowej) na okna drewniane, $U_{max}=1,8 [W/(m^2 \cdot K)]$.

Stolarkę okienną w całym budynku należy w kolejnych etapach remontu dostosować do historycznych kształtów, gabarytów i podziałów z odtworzeniem wszystkich elementów dekoracyjnych i profili, z zastosowaniem stolarki drewnianej. Dopuszcza się wykonanie okien w technologii jednoramowej z szybą zespoloną. Zakazuje się stosowania szprosów międzyszybowych. Kolor stolarki okiennej- RAL 9003 (biały).

8.5.2. Stolarka drzwiowa

Przewiduje się wymianę stolarki drzwiowej w części wspólnej (wg części rysunkowej) na drzwi drewniane.

Istniejące drzwi do wejścia głównego należy poddać renowacji- oczyścić ze starych powłok malarskich, uzupełnić ubytki szpachlą stolarską, następnie całość zeszlifować i pomalować lakierem.

8.6. RENOWACJA KOMINÓW

Kominy do przemurowania poniżej połaci dachowej z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej, kat. III, ilość przewodów wg stanu istniejącego. Powyżej połaci dachowej kominy z cegły klinkierowej na zaprawie cementowo- wapiennej.

8.7. ZADASZENIE WERAND

Kominy do przemurowania poniżej połaci dachowej z cegły pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej, kat. III, ilość przewodów wg stanu istniejącego. Powyżej połaci dachowej kominy z cegły klinkierowej na zaprawie cementowo-wapiennej.

8.6. ZADASZENIE WERAND

Po zdjęciu warstw wykończeniowych należy ocenić stan elementów konstrukcyjnych werand.

Elementy zniszczone należy wymienić i uzupełnić na nowe lub wzmocnić.

Należy zdemontować i odtworzyć istniejące zadaszenia nad werandami, odtwarzając wymiary elementów nośnych.

Połączenia elementów drewnianych należy wykonać na złącza ciesielskie i łączniki stalowe BMF do drewna. Połączenia elementów drewnianych z murem za pomocą kotew $\varnothing 16$ wklejanych chemicznie. Całość konstrukcji drewnianej zarówno wymienianej jak i już istniejącej należy zabezpieczyć przeciwogniowo i przeciwgrzybicznie np. preparatem Fobos M4.

Nowoprojektowane elementy drewniane wykonać z drewna sosnowego kl. C24

Po ułożeniu deskowania można przystąpić do układania pierwszej warstwy pokrycia dachowego na całej powierzchni dachu. Warstwę podkładową wykonać z papy VIVADACH PM lub inną o parametrach nie gorszych niż:

- osnowa z włókniiny poliestrowej wzmocnionej o gramaturze min 140 g/m2
- zawartość asfaltu modyfikowanego elastomerem SBS min. 2000 g/m2.

Warstwę tę przymocować mechanicznie do podłoża drewnianego za pomocą łączników mechanicznych w ilości 3 szt./m², długość kołków należy dostosować do grubości desek tak aby kołki dostatecznie zakotwiły się. Łączniki mechaniczne należy rozmieścić wzdłuż zakładu podłużnego na całej powierzchni dachu. Aby nie doszło do perforacji pokrycia, stosujemy łączniki z podkładkami oraz płaskim łbem. Zakłady boczne o szerokości 10 cm zgrzać tak, aby w spoinie wystąpił wypływ bitumu o szerokości 0,5-1 cm. Zakłady czołowe zgrzewać na szerokości 12-15 cm po uprzednim przetopieniu powierzchni i wciśnięciu posypki w bitum. W celu ochrony podłoża drewnianego przed płomieniem w czasie zgrzewania zakładów należy zastosować przekładkę z papy podkładowej. Zaleca się stosować papę na osnowie z welonu szklanego P64/1200 – pasek o szerokości ok. 40 cm.

Jako wierzchnią warstwę wodoszczelną należy zastosować papę modyfikowaną typu EXTRADACH WF o parametrach nie gorszych niż:

osnowa z włókniny poliestrowej o gramaturze min 250 g/m², zawartość asfaltu modyfikowanego elastomerem SBS min. 3000 g/m².

Papę należy zgrzewać na całej powierzchni do papy podkładowej. Zakłady boczne o szerokości pasa pozbawionego posypki mineralnej (8cm) zgrzać tak, aby w spoinie wystąpił wypływ bitumu o szerokości 0,5-1 cm. Zakłady czołowe zgrzewać na szerokości 5 cm po uprzednim przetopieniu powierzchni i wciśnięciu posypki w bitum. Wypływy asfaltu można posypać posypką mineralną w tym samym kolorze w celu podniesienia estetyki pokrycia.

Zadaszenie należy ocieplić wełną mineralną kładzioną między krokiewiami. Po wewnętrznej stronie dachu należy położyć folię paraizolacyjną oraz jako wykończenie wewnętrzne dachu płyty g-k.

8.8. ROBOTY WZMACNIAJĄCE

Fragmenty pękniętych ścian należy wzmocnić w co 2 spoinę poziomą zakotwić pręt żelbetowy $\square 8$ długości 100cm na zaczynie cementowym. Powstałe zarysowania należy wypełnić zaczynem cementowym.

9. Charakterystyka energetyczna

9.1. Bilans mocy urządzeń elektrycznych oraz urządzeń zużywających inne rodzaje energii, stanowiących jego stałe wyposażenie budowlano-instalacyjne nie ulega zmianie (poza zakresem opracowania)

9.2. Właściwości cieplne przegród budowlanych:

- Ściany zewnętrzne- bez zmian;
- Projektowane okna $u_{\max}=1,8$ [W/(m² K)]
- Dach istniejący – bez zmian

9.3. Parametry sprawności energetycznej instalacji ogrzewczej budynku spełniają warunki Ministerstwa Infrastruktury i Gospodarki przestrzennej i nie ulegają zmianie (poza zakresem opracowania).

9.4. Właściwości cieplne nowo projektowanych okien i drzwi spełniają warunki dotyczące oszczędności energii i izolacyjności cieplnej dla omawianego budynku.

10. Oświadczenie dotyczące nieistotnych zmian w projekcie

Niniejszy projekt dopuszcza w myśl postanowień art. 20 ust.4 wprowadzenie za wiedzą i zgodą projektanta wszelkich zmian, które nie naruszają postanowień art. 36a ust.5. ustawy Prawo Budowlane bez konieczności zmiany w pozwoleniu na budowę.

Projektował architekturę: dr inż. arch. Przemysław Nowakowski

Projektował konstrukcję : mgr inż. Grzegorz Kędzierski

Wrocław, wrzesień 2010 r.

