

Spis zawartości projektu:

I.	Część opisowa	
	Opis techniczny	s.3-12
II.	Część rysunkowa	s.13
	Z-01 – Sytuacja	s.14
	A-01 Elewacja frontowa	s.15
	A-02 Elewacja od strony podwórza	s.16
	A-03 Elewacja frontowa - kolorystyka	s.17
	A-04 Elewacja od strony podwórza – kolorystyka	s.18
III.	Załączniki	s.19
	Zał. 1 Oświadczenie projektanta	s.20
	Zał. 2 Przynależność do D.O.I.A. Przemysław Nowakowski	21-22
	Zał. 3 Przynależność do D.O.I.A. Grzegorz Gajewski	s.23
	Zał. 4 Przynależność do D.O.I.B. Mariusz Fabjanowski	24-25
	Zał. 5 Przynależność do D.O.I.B. Grzegorz Kędzierski	26-27
	Zał. 6 Uprawnienia bud. Przemysław Nowakowski	s.29
	Zał. 7 Uprawnienia bud. Grzegorz Gajewski	s.30
	Zał. 8 Uprawnienia bud. Mariusz Fabjanowski	s.32
	Zał. 9 Uprawnienia bud. Grzegorz Kędzierski	s.33

OPIS TECHNICZNY

Spis treści

1. Informacje ogólne	5
1.1. Inwestycja	5
1.2. Lokalizacja obiektu	5
1.3. Inwestor	5
1.4. Jednostka projektowana	5
2. Podstawa opracowania	5
3. Sytuacja i lokalizacja	5
4. Cel i zakres opracowania	5
5. Ochrona konserwatorska	5
6. Opis stanu istniejącego	6
6.1. Forma architektoniczna i układ konstrukcyjny	6
6.2. Elementy konstrukcji budynku	6
6.3. Opinia o stanie technicznym budynku	6
6.4. Wnioski i zalecenia	6
7. Dane techniczno -ekonomiczne	6
8. Zagadnienia ochrony pożarowej budynku	7
9. Zagadnienia ochrony termicznej budynku	7
10. Kolorystyka	7
11. Opis rozwiązań technicznych	7
11.1. Roboty rozbiórkowe	7
11.2. Roboty ociepleniowe elewacyjne	7
11.3. Mocowanie materiału izolacyjnego	8
11.4. Elementy wykończeniowe na krawędziach ocieplonej płaszczyzny	8
11.5. Wyprawy wykończeniowe ocieplonej płaszczyzny	9
11.6. Wyprawa na nieocieplonej ścianie (elewacja frontowa)	9
11.7. Roboty blacharskie elewacyjne	9
11.8. Stolarka budowlana	10
11.9. Renowacja i oczyszczenie istniejących elementów wystroju architektonicznego elewacji	10
11.10. Schody i podesty	10
12. Charakterystyka energetyczna	10
12.1. Bilans mocy urządzeń elektrycznych	10
12.2. Parametry sprawności energetycznej instalacji ogrzewczej budynku	10
12.3. Właściwości cieplne ocieplonych elementów budynku	10
12.4. Docieplenie elewacji frontowej	11
13. Oddziaływanie na środowisko w trakcie realizacji inwestycji	11
14. Informacja dotycząca planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia	11
14.1. Strona tytułowa	11
14.2. Część opisowa	11
14.3. Część rysunkowa	12
15. Oświadczenie dotyczące nieistotnych zmian w projekcie	12

1. Informacje ogólne – dane ewidencyjne

1.1. Inwestycja

Remont elewacji frontowej oraz ocieplenie elewacji tylnej.

1.2. Lokalizacja obiektu

- adres: ul. Zgodna 21, 50-432 Wrocław
- adres geodezyjny: działka nr 28, AM 11, Obręb Południe;

1.3. Inwestor

- Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy Zgodnej 21 we Wrocławiu

1.4. Jednostka projektowa

- Biuro Obsługi Budownictwa
Mariusz Fabjanowski
50-323 Wrocław ul. Kluczborska 13/1
tel. 0506177881, fax.071 345 92 64,
e-mail: fabjanowski@o2.pl

2. Podstawa opracowania

- zlecenie Inwestora;
- obowiązujące normy i przepisy;
- materiały katalogowe firm: BOLIX, STO ALAS, CERESIT, BAUMIT i inne;
- pomiary, oględziny i konsultacje.

3. Sytuacja i lokalizacja

Przedmiotowy obiekt objęty opracowaniem znajduje się we Wrocławiu przy ul. Zgodnej 21. Budynek wielorodzinny w zabudowie zwartej, sąsiaduje z innymi budynkami mieszkalnymi od strony północno-wschodniej i południowo-zachodniej. Budynek jest pięciokondygnacyjny, o zwartej bryle, z jedną klatką schodową, wejściem od frontu i podwórza. Obiekt całkowicie podpiwniczony. Budynek pełni funkcję mieszkalną oraz usługową i nie wpływa niekorzystnie na środowisko. Usytuowanie według mapy geodezyjnej działka nr 28, AM 11, Obręb Południe.

4. Cel i zakres opracowania

Celem niniejszego opracowania jest wykonanie projektu remontu elewacji kamienicy w sposób poprawiający bezpieczeństwo, estetykę i komfort użytkowania.

Przedmiot opracowania niniejszego projektu obejmuje:

- remont elewacji frontowej,
- remont elewacji od strony podwórza wraz z ociepleniem;
- wymiana obróbek blacharskich, rynien oraz rur spustowych;

5. Ochrona konserwatorska

Obiekt znajduje się w gminnej ewidencji zabytków.

6. Opis stanu istniejącego

6.1 Forma architektoniczna i układ konstrukcyjny

Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej, całkowicie podpiwniczony, o zwartej bryle. Pięciokondygnacyjna bryła budynku została wzniesiona na planie trapezu. Elewacja frontowa posiada liczne detale architektoniczne w postaci gzymsów, opasek, itd. oraz dwa wykusze. Elewacja od podwórza pozbawiona jest detalu.

Elementy konstrukcji budynku

- ściany – z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo- wapiennej;
- stropy nad piwnicami – ceramiczne;
- dach – o konstrukcji drewnianej (krokwiowo- płatwiowej) kryty papą bitumiczną na pełnym deskowaniu oraz dachówką;
- fundamenty – ceglane;

6.2 Opinia o stanie technicznym budynku

Opinię techniczną sporządzono na podstawie wizji lokalnej przeprowadzonej dla potrzeb niniejszego opracowania.

Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej. Stan techniczny widocznych elementów konstrukcyjnych budynku jest zadowalający - nie stwierdzono śladów uszkodzeń świadczących o przekroczeniu stanów granicznych nośności oraz przekroczenia przydatności do użytkowania żadnego z elementów konstrukcyjnych i całości konstrukcji.

Stan techniczny elewacji jest zły: ogólne zabrudzenie elewacji, pęknięcia i zabrudzenia. Część elementów dekoracyjnych uległa zniszczeniu. Stan cokołu oraz stolarki okiennej drewnianej również jest zły. Rynny i rury spustowe są w stanie dostatecznym. Drzwi zewnętrzne w stanie dostatecznym.

6.3 Wnioski i zalecenia

Konstrukcja budynku jest w dobrym stanie technicznym. Stopień zużycia odpowiada okresowi eksploatacji. Można wykonać prace objęte zakresem opracowania. Prace te zabezpieczą przed dalszą destrukcją.

W szczególności stwierdzono, że należy:

- wykonać remont elewacji frontowej – odtworzenie brakujących elementów ozdobnych oraz wykonanie nowych warstw fakturowych i tynku;
- ocieplić ściany zewnętrzne od strony podwórza metodą BSO przy użyciu styropianu;

7. Dane techniczno – ekonomiczne

Stan istniejący:	
Szerokość	18,40 m
Długość	13,0 m
Pow. zabudowy	211,15 m ²
Wysokość	18,55 m
Kubatura	3916,8m ³
Ilość kondygnacji	5 (+ piwnica),

8. Zagadnienia ochrony pożarowej budynku

Budynek jest zaliczany do kategorii ZL IV średniowysoki, klasy „C”.
Minimalna odporność zewnętrznych ścian osłonowych EI 30 dla wyższych kondygnacji.

Przyjęte rozwiązania spełniają wymagania przepisów ochrony p.poż. Planowana inwestycja nie będzie miała wpływu na zmianę warunków pożarowych budynku.

9. Zagadnienia ochrony termicznej budynku

Przewiduje się ocieplenie:

- ściany zewnętrznej od strony podwórza metodą BSO przy użyciu styropianu gr.14cm;

10. Kolorystyka

Projektowana kolorystyka elewacji ma na celu odtworzenie pierwotnego charakteru elewacji. Kolor na cokole przyjąć wg palety Baumit 0914 (ciemny szary), na parterze Baumit 0915 (szary), natomiast w pozostałych częściach Baumit 0918 (jasny szary), wg części rysunkowej. Ościeża malować należy na kolor przylegającej ściany. Na ścianie elewacji od podwórza należy zastosować fakturę kasza o gr. ziarna 1,5 mm, na elewacji frontowej zastosować fakturę jak istniejąca.

11. Opis rozwiązań technicznych

11.1 Roboty rozbiórkowe

Przewiduje się demontaż:

- istniejących obróbek blacharskich,
- rynien;
- odspojonych i zawilgoconych tynków na elewacjach;
- zniszczonych elementów dekoracyjnych (wszystkie elementy ozdobne odtworzyć);
- okładziny z płytek na parterze od strony frontowej;
- parapetów ceramicznych na elewacji frontowej oraz od strony podwórza;
- istniejących anten telewizyjnych – do ponownego montażu;
- wylewki betonowej od strony podwórza;

11.2 Roboty ociepleniowe elewacyjne

Projektuje się ocieplenie ściany tylnej (od strony podwórza) metodą bezspoinową, z zastosowaniem atestowanych systemów ociepleniowych, np. Baumit, Bolix, Sto lub Atlas. Należy zastosować ocieplenie ze styropianu EPS 70 040 o współczynniku przewodzenia ciepła max. 0,040W/mK gr. 14cm.

Podłożem pod ocieplenie występujące na elewacjach jest tynk cementowo-wapienny w różnym stanie technicznym.

Przygotowując podłoże do prac ociepleniowych należy skuć zniszczony tynk i następnie oczyścić ścianę poprzez szczotkowanie oraz zmycie wodą. Po skuciu należy naprawić ścianę uzupełniając ubytki zaprawą i fragmentami cegieł. Następnie

należy ścianę zagruntować preparatem zwiększającym nośność podłoża oraz zapewniającym lepszą przyczepność zaprawy klejącej. Podłoże winno być nośne, równe, czyste, suche, zapewniające należytą przyczepność kleju do podłoża.

11.3 Mocowanie materiału izolacyjnego

Stosowana metoda ocieplenia powinna posiadać świadectwo jako nierozprzestrzeniająca ognia.

Stosowany styropian powinien być samogasnący, dopuszczony do stosowania przez system posiadający atest nierozprzestrzeniania ognia.

W projekcie przyjęto rozwiązanie według systemu „BAUMIT Pro”.

Styropian należy zamocować za pomocą klejenia i kołkowania. Do klejenia należy użyć kleju Baumit ProContact nakładanego obwodowo i pokrywającego w minimum 40 % powierzchnię płyt materiału izolacyjnego. Po związaniu kleju należy wykonać zamocowanie mechaniczne za pomocą kołków rozporowych. W strefach przy narożach budynku, szerokości około 2 m należy stosować 8 kołków/m². Na pozostałej powierzchni - 4 kołki/m². Długość kołków do styropianu powinna być o 4cm dłuższa od grubości styropianu.

Uwaga ! Wszystkie płyty muszą być bezwarunkowo dociśnięte do siebie na całkowity styk. Ewentualne ubytki lub otwarte spoiny płyt muszą być zamknięte pianką poliuretanową lub paskami materiału izolacyjnego. W żadnym wypadku nie można szczelin zatykać klejem.

Powierzchnię ściany należy wyrównać. Do pomiaru równości użyć należy łaty aluminiowej długości 2,5 m. Całą powierzchnię należy przeszlifować pacą. Po zeszlifowaniu powierzchnie odkurzyć.

W strefie cokołowej elewację od strony podwórza należy oczyścić, docieplić warstwą styropianu gr. 8 cm od listwy dociskowej folii kubełkowej

11.4 Elementy wykończeniowe na krawędziach ocieplonej płaszczyzny

Wystające zewnętrzne lico ściany powinno być zabezpieczone profilem narożnym. Pomiędzy ościeżnicą, a płytą styropianową powinna być umieszczona taśma rozprężna. Spoina - uszczelniona silikonem. Ościeża należy docieplić styropianem gr. 3cm. W miejscach braku możliwości ocieplenia ościeży należy ściąć mur gr. 3cm w celu uzyskania miejsca na izolację termiczną.

Krawędź cokołowa powinna być wykończona przy użyciu listwy cokołowej, mechanicznie zamocowanej do ściany. Uskoki na ścianie w okolicy cokołu wyrównać styropianem.

Dolny pas ocieplenia powinien zostać zabezpieczony przed wilgocią i zabrudzeniami np. preparat Deiterol S.

Naroża prostokątne wszystkich otworów pozostawionych w ociepleniu zazbroić paskiem siatki, zgodnie z wytycznymi dostawcy systemu.

11.5 Wyprawy wykończeniowe ocieplonej płaszczyzny

W projekcie przyjęto rozwiązania według systemu „BAUMIT Pro”. W przypadku zastosowania innego atestowanego systemu poszczególne warstwy wyprawy należy dostosować.

Wyprawa tynkarska:

- zaprawa wysokoelastyczna do wtapienia siatki Baumit ProContact;
- siatka wzmacniająca z włókna szklanego Baumit StarTex, do wysokości 2,5 m zastosować siatkę wzmocnioną lub dwie warstwy podstawowej;
- środek gruntujący Baumit UniPrimer (w kolorze proj. tynku);
- wyprawa tynkarska- tynk akrylowy Baumit GranoporTop w kolorach zgodnie z punktem 10 niniejszego opracowania.

11.6 Wyprawa na nieocieplonej ścianie (elewacja frontowa)

Ze względu na liczne pęknięcia i uszkodzenia tynk na elewacji frontowej należy w 40% skuć, a następnie odtworzyć z zaprawy cementowo- wapiennej, np. Baumit MPA 35 lub równoważnej, ze zbrojeniem rozproszonym, w trzech warstwach. Strukturę tynku zastosować taką jak istniejąca. W części parterowej oraz na pierwszym piętrze wykonać boniowanie zgodnie z częścią rysunkową. Przed malowaniem wykończyć zaprawą klejowo-szpachlową o nie gorszych parametrach niż BAUMITBAYOSAN. Ścianę po oczyszczeniu, uzupełnieniu tynków i zagruntowaniu malować farbami silikatowymi zgodnie z częścią rysunkową.

Wszystkie detale należy oczyścić i wykończyć analogicznie do istniejących na elewacji, elementy uszkodzone odtworzyć przywracając pierwotny wygląd.

Cokół na elewacji frontowej należy pomalować warstwą DEITEROLU S w celu zabezpieczenia przed podciąganiem kapilarnym.

11.7 Roboty blacharskie elewacyjne

Parapety okien na elewacji od strony podwórza należy wykonać z blachy tytanowo- cynkowej, grubości 0,7 mm zakończoną wygięciem blachy na końcach. Zabrania się wykonywania zakończeń z profili PCV.

Po wykonaniu remontu ścian należy wykonać nowe obróbki z blachy tytanowo- cynkowej o grubości 0,7 mm na następujących elementach budynku:

- gzymsy;
- rynny i rury spustowe balkonów;
- nakrycia elementów sztukatorskich na elewacji frontowej;
- parapety od strony podwórza oraz parapety okien wykuszów na elewacji frontowej;
- wszystkie miejsca obróbek poddanych rozbiórce;
- rynny i rury spustowe.

Blachę mocować kołkami rozporowymi co 20cm. Pod obróbki należy zastosować podkłady z papy.

Rury spustowe balkonów (balkony na wykuszach – elewacja frontowa) o średnicy 5 cm wykonać z blachy tytanowo- cynkowej o gr. 0,7 mm. Rury wpustowe wpiąć do istniejących przykanalików, malować na kolor RAL 7001 (szary).

Na obróbce blacharskiej gzymsów należy zastosować system zapory przeciwko ptakom „anty-ptak”.

11.8 Stolarka budowlana

Stolarkę okienną zaleca się przy następnej wymianie dostosować do historycznego podziału.

Istniejące drzwi wejściowe do budynku – oczyścić i pomalować na kolor RAL 8012 (brązowy)

Kraty okienne należy oczyścić, zaimpregnować i pomalować wg palety RAL 7001 (jasny szary).

11.9 Renowacja i oczyszczenie istniejących elementów wystroju architektonicznego elewacji.

Po przystawieniu rusztowań należy wykonać szczegółową inwentaryzację w celu ustalenia faktycznego stanu uszkodzeń detali architektonicznych.

Opisane poniżej prace muszą być wykonane przez osobę z uprawnieniami sztukatorskimi lub zakład sztukatorski.

Detale architektoniczne rzeźbiarskie zewnętrzne:

- w średnim stanie: oczyścić, uzupełnić ubytki gipsem ceramicznym, wyczelować, dwukrotnie impregnować pokostem lnianym, malować na właściwy kolor zgodnie z punktem 10 niniejszego opracowania,

- mocno zniszczone: zdemontować, oczyścić, uzupełnić, zrobić formę silikonową, zrobić odlew, wyczelować, zamontować na dyble, uzupełnić, impregnować i malować jw.

W przypadku stwierdzenia innego materiału detali architektonicznych należy wybrać odpowiednią technologię naprawy.

11.10 Schody i podesty

Przed wejściami od frontu i od podwórza należy wyremontować podesty i schody. Obłożyć płytami kamiennymi – wejście główne, płytkami ceramicznymi – wejścia do lokali usługowych. Od strony podwórza wykonać nowy chodnik betonowy – w (miejscu istniejącego).

11.11 Parapety zewnętrzne okien od strony ulicy.

Parapety okien elewacji frontowej (oprócz okien wykuszów) należy oczyścić i pomalować, a uszkodzone wymienić na kształtki podokienne typu „s” np. firmy CeramZet w kolorze szkliwa grafitowym.

12. Charakterystyka energetyczna

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

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

12.3 Właściwości cieplne ocieplonych elementów budynku spełniają warunki dotyczące oszczędności energii i izolacyjności cieplnej dla omawianego budynku i wynoszą dla ocieplonych ścian zewnętrznych ok 0,297 W(m²K).

12.4 Ze względu na zabytkowy charakter elewacji frontowej i bogaty wystrój architektoniczny nie wykonuje się na elewacji ocieplenia.

13. Oddziaływanie na środowisko w trakcie realizacji inwestycji

Remont budynku należy przeprowadzić w sposób nie stwarzający zagrożenia dla środowiska.

Transport powstałych odpadów (elementów nie nadających się do ponownego wykorzystania) powinien być prowadzony wyłącznie w porze dnia. Odpady powstałe w trakcie prac remontowych stanowiąc będą zgodnie z katalogiem odpadów (Dz.U. Nr 112, poz. 1206) odpady z grupy 17 „Odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych”.

Wymagana jest dokładna segregacja odpadów powstałych podczas remontu. Odpady betonu i gruzu mogą być wykorzystane podczas budowy po pokruszeniu jako kruszywo lub deponowane na składowisku odpadów obojętnych.

14. Informacja dotycząca planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia

Zgodnie z art. 20 ust. 1 punktu 1b ustawy z dnia 29 listopada 2013 r. – Prawo Budowlane ze względu na specyfikę remontowanego obiektu powinien być sporządzony plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia przez kierownika budowy przyszłego Wykonawcy.

Plan ten należy wykonać w oparciu o art. 21a ust. 1 i 2 punkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 27 sierpnia 2002 r. – Dz. U. Nr 151 poz. 1256 i powinien zawierać:

- stronę tytułową;
- część opisową;
- część rysunkową,

14.1. Strona tytułowa

Na stronie tytułowej zamieścić należy:

- nazwę i adres obiektu budowlanego;
- imię i nazwisko lub nazwę inwestora oraz jego adres;
- imię i nazwisko oraz adres kierownika budowy, sporządzającego plan bioz, a w przypadku gdy plan bioz sporządzany jest przez inną osobę - również imię i nazwisko oraz adres tej osoby lub nazwę i adres podmiotu sporządzającego plan bioz.

14.2. Część opisowa

Część opisowa zawierać powinna w szczególności:

- zakres robót dla całego zamierzenia budowlanego;
- wykaz istniejących obiektów budowlanych podlegających opracowaniu;
- wskazanie elementów zagospodarowania działki lub terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi;
- informacje dotyczące przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji robót budowlanych, określające skalę i rodzaje zagrożeń oraz miejsce i czas ich wystąpienia;
- informację o wydzieleniu i oznakowaniu miejsca prowadzenia robót budowlanych, stosownie do rodzaju zagrożenia;
- informację o sposobie prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych, w tym:

- określenie zasad postępowania w przypadku wystąpienia zagrożenia,
- konieczność stosowania przez pracowników środków ochrony indywidualnej, zabezpieczających przed skutkami zagrożeń,
- zasady bezpośredniego nadzoru nad pracami szczególnie niebezpiecznymi przez wyznaczone w tym celu osoby;
- określenie sposobu przechowywania i przemieszczania materiałów, wyrobów, substancji oraz preparatów niebezpiecznych na terenie budowy;
- wskazanie środków technicznych i organizacyjnych, zapobiegających niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie, w tym zapewniających bezpieczną i sprawną komunikację, umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń;
- wskazanie miejsca przechowywania dokumentacji budowy oraz dokumentów niezbędnych do prawidłowej eksploatacji maszyn i innych urządzeń technicznych.

14.3. Część rysunkowa

Część rysunkowa, opracować należy na kopii projektu zagospodarowania terenu, i powinna zawierać dane umożliwiające łatwe odczytanie części opisowej, w szczególności:

- czytelną legendę;
- oznaczenie czynników mogących stwarzać zagrożenie;
- rozmieszczenie urządzeń przeciwpożarowych wraz z parametrami poboru mediów, punktami czerpalnymi, zaworami odcinającymi, drogami dojazdowymi;
- rozmieszczenie sprzętu, niezbędnego przy prowadzeniu robót budowlanych;
- rozmieszczenie i oznaczenie granic obszarów wewnętrznych i zewnętrznych stref ochronnych, wynikających z przepisów odrębnych, takich jak strefy magazynowania i składowania materiałów, wyrobów, substancji oraz preparatów niebezpiecznych, strefy pracy sprzętu zmechanizowanego i pomocniczego;
- rozmieszczenie placów produkcji pomocniczej;
- przedstawienie rozwiązań układów komunikacyjnych, transportu na potrzeby budowy oraz ogrodzenia terenu;
- lokalizację pomieszczeń higieniczno-sanitarnych.

15. 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.

Projektant architektury: dr inż. arch. Przemysław Nowakowski

Projektant konstrukcji: mgr inż. Mariusz Fabjanowski

Wrocław, luty 2015r.