

Opis techniczny

do projektu budowlano-wykonawczego

1.0. Dane ogólne

Obiekt : Budynek mieszkalny wielorodzinny
Zakres : odbudowa konstrukcji dachu po zaistniałym pożarze
Lokalizacja : działka nr 30, Obr. 039, ul. Legionów 5/Pułaskiego 1 w Grudziądzu
Właściciel : Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o.
ul. Mickiewicza 23 w Grudziądzu

1.1. Podstawa opracowania

- Umowa zawarta z Inwestorem .
- Ekspertyza techniczna opracowana przez INTERBUD - Rzeczoznawcę budowlanego mgr inż. Olgierda Nagórskiego
- Inwentaryzacja budowlana opracowana do celów projektowych
– Interbud – Maj 2014
- Mapa sytuacyjno – wysokościową
- Uzgodnienia dokonane z Inwestorem

1.2. Zakres opracowania

Zakres opracowania obejmuje:

- projekt budowlano-wykonawczy renowacji elewacji budynku
- kosztorys inwestorski z przedmiarem robót
- specyfikację techniczną

2. Opis techniczny

2.1. Opis ogólny

Przedmiotowy budynek stanowi połączony kompleks dwóch budynków położonych w zabudowie zwartej przy ul. Legionów 5 / Pułaskiego 1 w Grudziądzu, działka nr 30 obr. 039.

Jest to budynek trzykondygnacyjny, podpiwniczony z poddaszem użytkowym częściowo mieszkalnym.

Dane techniczne

- pow. zabudowy: 533,25 m²
- pow. użytkowa: 1303,66 m²
- kubatura: 7270,0 m³

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- wod-kan
- gazową
- elektryczną
- ogrzewanie piecowe

2.2. Ocena istniejącego stanu technicznego

Na podstawie dokonanych oględzin i badań stwierdza się następujący stan techniczny elementów budynku:

Ściany: ściany fundamentowe piwnic, konstrukcyjne kondygnacyjne murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej. Zasadniczo nie wykazują nadmiernych spękań i zarysowań. Występują jedynie ślady zawilgoceń i drobne zarysowania w obrębie otworów okiennych.

Stropy: stropy ceramiczne odcinkowe w piwnicach nie wykazują nadmiernych zarysowań. Stropy drewniane belkowe objęte remontem według odrębnego opracowania.

Balkony: płyty balkonowe ceramiczne na belkach stalowych wykazują zarysowania i wymagają remontu.

Konstrukcje drewniane dachów: Na podstawie dokonanych oględzin i badań w części strychowej można przyjąć, że konstrukcja znajduje się w średnim stanie technicznym i nie wymaga remontu. Uszkodzona część dachu po pożarze do odbudowy według odrębnego opracowania.

Schody: Schody drewniane w klatkach schodowych wykazują średni stan techniczny i nie wymagają remontu.

Elementy wykończeniowe: tynki wraz z powłokami malarskimi od strony zewnętrznej wykazują znaczny stopień zużycia, wymagają remontu.

3.0. Projektowany zakres renowacji elewacji:

1. Roboty przygotowawcze
2. Renowacja cokołów
3. Renowacja elewacji z cegły licowanej
4. Renowacja elewacji w obrębie parteru – bonie
5. Renowacja elementów architektonicznych
6. Remont balkonów
7. Wymiana opierzeń, parapetów
8. Wymiana i renowacja stolarki
9. Roboty towarzyszące

4.0. Szczegółowy opis techniczny projektowanych robót

4.1. Roboty przygotowawcze

- montaż i demontaż rusztowań ramowych systemowych,
- zabezpieczenie okien folią budowlaną i taśmą przed uszkodzeniami
- demontaż rur spustowych, parapetów i pozostałych opierzeń do wymiany (rury spustowe do malowania farbą poliwinylową w kolorze szarym matowym RAL 7040 i do ponownego montażu)
- demontaż elementów instalacji alarmowej, klimatyzacji itp. na czas prowadzonych robót i ponowny montaż po ich zakończeniu

- usunięcie istniejących na elewacji niepotrzebnych elementów metalowych - haki, pręty itp.
- całkowite skucie wierzchnich warstw cokołów oraz skucie ręczne luźnych tynków na elewacji, oczyszczenie powierzchni przy użyciu szczot drucianych i wodą pod ciśnieniem
- wykonanie napraw spękań elewacji według rys nr 4
- zagruntowanie powierzchni elewacji tynkowanej emulsją ATLAS UNI-GRUNT

4.2. Renowacja cokołów

- spryskanie całej powierzchni cokołów jednorazowo preparatem przeciw wilgoci IZOMUR 0,5l/m²
- wykonanie nowego cokołu z tynku cementowo-wapiennego z dodatkiem preparatu IZOMUR w ilości 3% wody zarobowej - zgodnie z Instrukcją Producenta
- wykonanie spadku min. 4% na odsadźce cokołu od lica ściany parteru
- zagruntowanie powierzchni preparatem ATLAS ARKOL NX
- dwukrotne malowanie powierzchni farbami silikonowymi ATLAS ARKOL N według kolorystyki

4.3 Renowacja elewacji z cegły licowanej

- dokładne oczyszczenie powierzchni cegieł wodą pod ciśnieniem z usunięciem spoin na ok. 2-4cm
- uzupełnienie ubytków w ceglach zaprawą RESTAURIERMORTEL w technologii REMMERS w odpowiednio dobranych kolorach
- wymiana (wykucie i wmurowanie) cegieł o ubytkach większych niż 40% całej masy na nowe o zbliżonych kolorach
- uzupełnienie wykutych spoin zaprawą wapienną
- dodatkowe usunięcie różnic kolorystycznych między starymi ceglami a przemurowaniami i uzupełnianymi elementami poprzez malowanie jaśniejszych cegieł farbami silikonowymi w kolorze zbliżonym do starych cegieł
- hydrofobizacja całej powierzchni ceglanej preparatem FUNCOSIL SNL REMMERS dwukrotnie.

4.4 Renowacja elewacji w obrębie parteru - bonie

- skucie luźnych tynków i uzupełnienie tynkiem wapienno-trasowym ATLAS ŻŁOTY WIEK w technologii – TRO+TRP+TR
- oczyszczenie powierzchni i zagruntowanie UNI-GRUNTEM ATLAS
- wykonanie wierzchniej warstwy ze szpachli renowacyjnej ATLAS ŻŁOTY WIEK TSG o uziarnieniu do 1,0mm z zachowaniem boni
- zagruntowanie powierzchni preparatem ATLAS ARKOL NX
- dwukrotne malowanie powierzchni farbami silikonowymi ATLAS ARKOL N według kolorystyki

4.5 Renowacja elementów architektonicznych (gzymsy i obramowania)

- powierzchnie obramowań okien i gzymsów należy dokładnie oczyścić z brudu i resztek farby

- większe ubytki uzupełnić przy użyciu lekkiej zaprawy ATLAS ŻŁOTY WIEK ZMP
- wierzchnią warstwę wykończyć szpachlą do powlekania profili ATLAS ŻŁOTY WIEK SM
- całość zagruntować i pomalować farbą silikonową według kolorystyki

UWAGA:

- uzupełnienie większych ubytków płaskich tynków w obrębie okapu i pilastrów projektuje się tynkiem wapienno-trasowym ATLAS ŻŁOTY WIEK w technologii - TRO+TRP+TR

ODTWORZENIE BRAKUJĄCYCH GZYMSÓW:

- brakujące dwa gzymsy w obrębie przemurowania elewacji należy odtworzyć odlewami z lekkiej zaprawy ATLAS ŻŁOTY WIEK ZMP
- odlewy gzymsów projektuj się zamontować poprzez zakotwione w murze pręty żebrowane Ø12 na zaprawę ATLAS MONTER T-5

ZGODNIE Z USTALENIAMI Z MIEJSKIM KONSERWATOREM ZABYTKÓW PROJEKT BUDOWLANO-WYKONAWCZY NIE OBEJMUJE RENOWACJI DETALI ARCHITEKTONICZNYCH – OZDOBNYCH GŁÓW. TECHNOLOGIĘ RENOWACJI DETALI (OZDOBNYCH GŁÓW) MUSI OKREŚLIĆ UPRAWNIONY KONSERWATOR ZABYTKÓW, JAK RÓWNIEŻ POWINIEN TE ROBOTY WYKONAĆ. PRZYKŁADOWY ELEMENT PRZEDSTAWIONO NA RYS. NR 7

4.6. Remont balkonów

- skucie tynków płyty balkonu oraz skucie szlichty cementowej wraz z usunięciem starych opierzeń i izolacji
- po oczyszczeniu powierzchni należy dokonać pełnych odkrywek konstrukcji balkonu i ocenić stan techniczny konstrukcji stalowej w obecności projektanta
- wszystkie elementy stalowe istniejące -konstrukcji balkonu, należy oczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie farbą HAMERAIT do metalu
- zamontowanie siatki Rabbita na płytę i wykonanie natrysku cementowego M-10
- wykonanie nowej posadzki na płycie:
 - w przypadku nierównej nawierzchni płyty balkonowej po skuciu istniejącej posadzki należy skuć i oczyścić nierówności płyty balkonowej lub ewentualne ubytki uzupełnić przy użyciu zaprawy ATLAS TEN-10
 - ułożenie nowej warstwy papy podkładowej
 - montaż nowego opierzenia z blachy cynkowo-tytanowej gr.0,60mm
 - ułożenie nowej warstwy papy wierzchniej
 - wykonanie nowej szlichty gr.5cm z betonu B-20 z kruszywa drobnoziarnistego wzmocnionego włóknami polipropylenowymi ze spadkiem 1,5%
 - zagruntowanie powierzchni
- zagruntowanie i malowanie powierzchni płyty balkonu farbami silikonowymi ATLAS według kolorystyki

- balustrady balkonów malowane farbami poliwinylowymi w kolorze czarnym matowym RAL 9005

4.7. Wymiana opierzeń, parapetów

- obróbki blacharskie gzymsów, okapów z blachy cynkowo-tytanowej gr. 0,60mm według zestawienia obróbek blacharskich, montowane na klej bitumiczny do obróbek ENKOLIT
- parapety do wymiany na nowe z blachy cynkowo-tytanowej gr. 0,60mm mocowane na pistoletowy klej poliuretanowy do parapetów na podlewce cementowej gr. 20mm
- rury spustowe ocynkowane do demontażu na czas robót, malowania farbą poliwinylową w kolorze szarym RAL7040 i do ponownego montażu
- dokładne wymiary i kąty załamania obróbek blacharskich należy pobrać z natury po rozstawieniu rusztowań

4.8. Wymiana i renowacja stolarki

4.8.1. Renowacja starej drewnianej stolarki okiennej

Istniejące stare okna drewniane projektuje się oczyścić ściernie oraz przy pomocy opalarki z istniejącej farby i malować emalią do drewna w kolorze białym. W przypadku nieuszczelnienia okien należy wymienić uszczelki na nowe.

4.8.2. Renowacja starej drewnianej stolarki drzwiowej i bramy wjazdowej

Istniejąca stara stolarka drzwiowa oraz brama wjazdowa znajdują się w dobrym stanie technicznym i projektuje się wyłącznie ich renowację w następującej technologii:

- oczyszczenie ściernie lub przy pomocy opalarki istniejącej powłoki
- zamaskowanie ubytków i rys szpachlą do drewna (np. Vidaron)
- szlifowanie powierzchni drobnoziarnistym papierem ściernym i oczyszczenie z pyłu
- malowanie powierzchni stolarki natryskowo emalią do drewna w kolorze brązowym białym
- wymiana mosiężnej klamki i rozety z zamkiem z detalami historycznymi
- montaż samozamykacza z ramieniem standardowym z regulowaną siłą i prędkością zamykania – 2 szt.

4.8.3. Projektowane nowe okna drewniane O1 i O2:

Stolarkę okienną elewacji frontowej projektuje się jako drewnianą jednoramową z szybą termiczną $U = 1,10 \text{ W/m}^2\text{K}$, na zasadzie odtworzenia historycznego kształtu i podziału dotychczasowego w zakresie proporcji podziału i kształtów profili słupków, śłemia oraz osadzenia w otworze. Projektuje się malowanie stolarki natryskowo w kolorze kości słoniowej RAL 1013. Szczegółowe rozwiązanie stolarki według rysunku „Szczegół okna O2” nr 10

4.8.4. Projektowane nowe okna piwniczne z profili PCV O3:

Nową stolarkę okienną projektuje się z profili PCV w kolorze białym z szybą termiczną $U = 1,10 \text{ W/m}^2\text{K}$ według zestawienia stolarki, rys. nr 11

4.9. Roboty towarzyszące:

4.9.1. Wykończenie stopni w obrębie wejść do budynku:

Stopnie projektuje się wykończyć z płytek gres antypoślizgowych w kolorze cokołu na zaprawie klejowej mrozoodpornej. Płytki min IV kl. ścieralności i twardość 7 w skali Mosha.

4.9.2. Remont studzienek okien piwnicznych:

- odgruzowanie i oczyszczenie z zabrudzeń studzienek piwnicznych
- uzupełnienie ubytków cegieł i zaprawy
- spryskanie całej powierzchni studzienki jednorazowo preparatem „Izomur” 0,5l/m²
- wykonanie tynku cementowo-wapiennego z dodatkiem preparatu IZOMUR, zagruntowanie i malowanie farbami silikonowymi jak cokół
- kraty nastudzienne do lokalnej naprawy (spawania), oczyszczenia i malowania farbą poliwinylową w kolorze czarnym matowym RAL9005

4.9.3. Remont okapu dachu:

- istniejące wykończenie okapu z desek do rozbiórki
- oczyszczenie i impregnacja konstrukcji drewnianej okapu
- zamontowanie nowych impregnowanych FOBOSEM M4 desek okapowych heblowych gr.25mm
- malowanie okapu lakierobejcą w kolorze RAL 8002
- montaż opierzenia okapu
- szczegółowe rozwiązanie według rys. nr 8

4.9.4. Roboty dodatkowe:

- elementy stalowe, tj. skrzynki elektr., gazowe itp. malowane farbą poliwinylową w kolorze szarym matowym RAL 7040
- elementy stalowe – balustrady balkonów, kraty okienne i kraty nastudzienne malowane farbą poliwinylową w kolorze czarnym matowym RAL 9005

5.0. Charakterystyka energetyczna budynku

Ściany zewnętrzne murowane z cegły pełnej gr. 45cm (w tym częściowo obustronny tynk) nie spełnią wymaganej termiczności – współczynnik $U=1,40\text{W/m}^2\text{K}$. Budynek wpisany jest do Gminnej Ewidencji Zabytków, brak zgody na ocieplenie ścian zewnętrznych.

6.0. Charakterystyka ekologiczna

Przewidywana inwestycja nie wpłynie negatywnie na otaczające środowisko. Zastosowane materiały posiadają polskie atesty i są dopuszczone do sprzedaży na polskim rynku. Obiekt jest wyposażony w instalację sanitarną przyłączoną do kanalizacji sanitarnej. Podczas eksploatacji budynku nie będą powstawały odpady stanowiące zagrożenie dla środowiska.

Podczas użytkowania obiektu nie przewiduje się występowania uciążliwości przekraczających granice terenu inwestycji.

Wszelkie zmiany w zastosowanych materiałach i rozwiązaniach technicznych należy w myśl obowiązujących przepisów „Prawa budowlanego” uzgodnić z projektantem.

7.0. Informacja dotycząca bezpieczeństwa ochrony zdrowia do planu BIOZ

1. Zakres robót objętych projektem w branży budowlanej:

Zgodnie z tym projektem zakres obejmuje roboty:

- remont elewacji wraz z kolorystyką i robotami towarzyszącymi

2. Wykaz istniejących obiektów

Roboty prowadzone będą w obrębie elewacji budynku

3. Elementy zagospodarowania działki - brak

4. Występujące zagrożenia :

Przy prowadzeniu powyższych robót , występować będzie zagrożenie związane z robotami wykończeniowymi: praca na wysokości przy renowacji elewacji.

5. Instruktaż pracowników

Osoba kierująca robotami winna przeprowadzić odpowiedni instruktaż pracowników (szkolenie stanowiskowe) .

6. Środki techniczne i organizacyjne w przypadku pożaru, awarii i innych zagrożeń .

Kierownik budowy powinien posiadać niezbędne telefony alarmowe. Prowadzona budowa przylega bezpośrednio do ulicy miejskiej i jest zapewniony dogodny dojazd.

8.0. Uwagi końcowe i zalecenia.

8.1. Roboty należy wykonywać zgodnie z opracowanym projektem, instrukcjami Producentów zastosowanych materiałów, zasadami wiedzy technicznej oraz sztuki budowlanej i przepisami BHP, pod nadzorem osoby uprawnionej .

8.2. Użyte materiały i wyroby powinny posiadać aktualny certyfikat , aprobatę techniczną lub deklarację zgodności z Polską Normą.

8.3. Dopuszcza się zastosowanie innych materiałów i systemu renowacji zachowując podobne parametry techniczne lub lepsze i wyroby te powinny posiadać aktualny certyfikat , aprobatę techniczną lub deklarację zgodności z Polską Normą za zgodą Inwestora, Projektanta i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

- 8.4. Przed rozpoczęciem robót malarskich, należy na nowym tynku wykonać próbki proponowanych w projekcie budowlanym kolorów farb określonych numerami według wzornika.**
- 8.5. Ze względu na historyczną wartość wystroju elewacji frontowej, należy dążyć do jak najbardziej wiernego jej odtworzenia z zachowaniem charakteru obiektu.**
- 8.6 Zgodnie z ustaleniami z Miejskim Konserwatorem Zabytków projekt budowlano-wykonawczy nie obejmuje renowacji detali architektonicznych – ozdobnych głów. Technologię renowacji detali (ozdobnych głów) musi określić uprawniony konserwator zabytków, jak również powinien te roboty wykonać.**

Projektant: