
OPIS TECHNICZNY.

Dane ogólne.

1.1. Obiekt.

Przedmiotem dokumentacji jest rewitalizacja i remont elewacji budynku zlokalizowanego przy ul. Sikorskiego 25 w Grudziądzu.

Istotą rewitalizacji przedmiotowego budynku jest poprawa funkcjonalności i estetyki oraz doprowadzenie do pierwotnego stanu.

Budynek przy ul. Sikorskiego 25 spełnia funkcje mieszkalne.

Zakres rzeczowy dokumentacji obejmuje:

- I. Projekt architektoniczno – budowlany obejmujący:
 - A.) rozwiązania techniczno –konstrukcyjne wymaganych napraw ścian zewnętrznych
 - B.) rozwiązania dotyczące naprawy pokrycia dachu oraz konstrukcji więźby dachowej
 - C.) rozwiązania techniczne dotyczące obróbek blacharskich i innych,
 - D.) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej
 - E.) zakres prac dla klatki schodowej
 - F.) kolorystykę budynku
 - G.) informację BLOZ

1.2. Podstawa opracowania.

- Umowa z Inwestorem
- Wizja w terenie
- Ustalenia z Inwestorem

1.3. Jednostka Projektowa.

Zakład Projektowania Budownictwa
mgr inż. arch. TOMASZ CZAJKA
ul. Solna 2, 86-300 Grudziądz

1.4 Inwestor.

Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki
Nieruchomościami Sp. z o.o.
ul. Mickiewicza 23
86-300 Grudziądz

2.Przedmiot inwestycji.

Przedmiotem inwestycji jest rewitalizacja i remont budynku zlokalizowanego przy ul. Sikorskiego 25 w Grudziądzu.

Istotą rewitalizacji przedmiotowego budynku jest poprawa funkcjonalności i estetyki oraz doprowadzenie do pierwotnego stanu.

Zaprojektowano naprawę ścian zewnętrznych wg programu renowacji podanego dalej.

Przewidziano wymianę stolarki okiennej w całym budynku oraz wymianę drzwi zewnętrznych.

Przewidziano remont dachu – wymianę pokrycia oraz wymianę elementów konstrukcji więźby.

Klatka schodowa w części nadziemnej i zejść do piwnicy przewidziano do remontu.

Elementy ozdobne (gzymsy) występujące w elewacji przewidziano do odtworzenia.

Zaprojektowano nowe obróbki blacharskie (rynny, rury spustowe, parapety oraz inne) z blachy tytanowo- cynkowej gr. 0.6 mm.

3. Istniejące zagospodarowanie terenu.

- **Opis ogólny.**

Teren inwestycji jest obecnie całkowicie zabudowany. Podwórze – strona wewnętrzna teren częściowo utwardzony. Nie przewiduje się zmian w zagospodarowaniu terenu.

4. Projektowane zagospodarowanie terenu.

Nie projektuje się zmian w zagospodarowaniu terenu.

II. PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY. ROZWIĄZANIA TECHNICZNE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ REMONTOWYCH.

Rozwiązania i zakres prac przy budynku –DOTYCZĄCE ŚCIAN frontowych:

- Luźne tynki oraz elementy na elewacji skuć
 - Usunąć wystające, zbędne elementy stalowe z elewacji
 - Wszystkie elementy ozdobne elewacji dokładnie i ostrożnie oczyścić z nalotów brudu oraz z nawarstwień
 - Oczyścić całość elewacji szczotkami drucianymi
 - Uzupełnić ubytki gzymsu koronującego oraz ubytki profilowań – nowe kity i uzupełnienia wykonać z zaprawy pozwalającej na wprowadzenie formy zgodnie z oryginałem (zaprawa ATLAS ŻŁOTY WIEK SW)
 - Uzupełnić ubytki tynków (Zaprawa ATLAS ŻŁOTY WIEK GC lub ew. zaprawa tynkarska ATLAS)
 - Nałożenie zaprawy szpachlowej w celu uzyskania gładkiej i estetycznej powierzchni (zaprawa szpachlowa ATLAS REKORD – karta katalogowa w załączniku lub rozwiązanie równorzędne)
 - Malowanie farbą elewacyjną z gruntowaniem - farbą silikatową paroprzepuszczalną, silnie kryjąca odporna na zabrudzenia (np. : ATLAS ARKOR S z gruntowaniem ATLAS ARKOL SX lub równorzędne) kolorystyka wg rysunków kolorystyki.
-

- Dodatkowo przewidziano wykonanie zabezpieczenia przed graffiti środkiem ANTIFGRAF do wysokości 2.5 m ponad poziom utwardzenia ulicy Mickiewicza
ANTIGRAF- właściwości:
 - jest środkiem w pełni ekologicznym
 - chroni materiał
 - zachowuje własności „oddechowe” podłoża
 - zabezpiecza elewacje na okres min. 5 lat

Rozwiązania i zakres prac przy budynku – DOTYCZĄCE ŚCIAN OD STRONY PODWÓRKA I ELEWACJE BOCZNE:

Ściany od strony podwórka i ściany boczne budynku – dopuszczalne jest ocieplenie od zewnątrz polegające na przyklejeniu styropianu fasadowego oraz wykonaniu wyprawy elewacyjnej.

Zakres prac :

Roboty przygotowawcze:

- Luźne tynki skuć
- Usunąć wystające, zbędne elementy stalowe z elewacji w tym kraty z okien
- Wg wytycznych podanych w branży elektrycznej istniejące na elewacji instalacje elektryczne i teletechniczne nieczynnne usunąć a pozostałe podczas prac dociepleniowych ukryć pod tynkiem w peszlach – karbowanych rurach osłonowych na kable teletechniczne.
- Skuć betonową balustradę na galerii – nową balustradę wykonać jako metalową kształtem nawiązującą do balustrady istniejącej na parterze. Nową balustradę mocować do słupków stalowych istniejących. Wysokość całkowita balustrady 1.1m.
- Oczyszczyć całość elewacji szczotkami drucianymi.
- Zagruntować całość powierzchni ATLAS UNI-GRUNT.
- Wykonać docieplenie budynku (systemem wybranym przez inwestora jest ATLAS STOPTER), wytyczne w Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót.
 - Wiodąca grubość styropianu EPS 70 10 cm, grubość ocieplenia ościeży okiennych 2 cm
- Malowanie farbą elewacyjną z gruntowaniem - farbą silikatowa paroprzepuszczalna, silnie kryjąca odporna na zabrudzenia (np. : ATLAS ARKOR S z gruntowaniem ATLAS ARKOL SX lub równorzędne).

Rozwiązania i zakres prac przy budynku - DOTYCZĄCE STOLARKI OKIENNEJ I DRZWIOWEJ :

- Należy okna ujednolicić wg wzoru pierwotnego. Zastosować okna z drewna klejonego o podziale i sposobie otwierania nawiązującego do istniejącej stolarki (wg rys. zestawienie stolarki), z szybą termoizolacyjną <współ. $U=1,1 [W/m^2K]$ >, kolor ram okiennych wg rysunków kolorystyki
- Drzwi do budynku należy wymienić (wejściowe od frontu oraz wyjściowe na podwórko)
Drzwi z drewna klejonego malowane farbą olejną w kolorze podanym w projekcie kolorystyki.

**Rozwiązania i zakres prac przy budynku- DOTYCZĄCE OBRÓBEK
BLACHARSKICH :**

- Wszystkie obróbki przyjąć jako nowe.
Obróbka blacharska gzymsów, rynny i rury spustowe, pas nadrynnowy, parapety i innych elementów z blachy tytan cynk gr. 0.6 mm.

**Rozwiązania i zakres prac przy budynku - DOTYCZĄCE WYMIANY POKRYCIA
DACHOWEGO ORAZ USZKODZONYCH ELEMENTÓW KONSTRUKCJI WIĘŻBY
DACHOWEJ.**

Pokrycie:

- Istniejące pokrycie dachowe – do demontażu.
Demontaż pokrycia z płyt azbestowych powinna dokonać wyspecjalizowana firma w pracach tego typu. Należy zadbać aby płyty po demontażu zutylizować w przeznaczonym do tego miejscu.
- 1. Jako nowoprojektowane pokrycie (na całej powierzchni dachu) zastosować dachówkę ceramiczną karpiówkę w kolorze podanym w projekcie kolorystyki.

Konstrukcja więźby:

- Konstrukcja więźby ze względu na zmianę pokrycia na cięższe musi ulec wymianie na elementy o większych przekrojach, poza tym stan istniejącego ustroju budzi wiele zastrzeżeń. Układ nowej więźby oraz sposób mocowania podano na rysunku zamieszczonym w dokumentacji.
- Wszystkie elementy konstrukcji dachu zaimpregnować FOBOS 2x lub równorzędnym.

**Rozwiązania i zakres prac przy budynku – DOTYCZĄCE REMONTU KLATEK
SCHODOWYCH.:**

Remont klatek schodowych należy przeprowadzić w następującym zakresie :

- remont biegów schodowych
- remont podestów i balustrad
- naprawy tynków wewnętrznych wraz z przełożeniem pod tynk istniejących instalacji elektrycznych i słaboprądowych (wg branży elektrycznej)
- wymiany osprzętu elektrycznego i opraw oświetleniowych (wg branży elektrycznej)
- roboty malarskie

Zakres przyjętych rozwiązań remontowych dla klatek
DOTYCZĄCE ŚCIAN I SUFITÓW :

- odbicie luźnych tynków na ścianach
- wykonanie bruzd w celu przełożenia pod tynk istniejących instalacji elektrycznych i słaboprądowych (wg branży elektrycznej)
- skucie tynku na sufitach
- wykonanie uzupełnień tynków
- wykonać przecierkę całego tynku (uzupełnionego i istniejącego)
- gładź na całości ścian 3x
- malowanie farbą emulsyjną
- malowanie lamperii farbą olejną do wys 1.5 m – wszystkie biegi schodowe oraz korytarze
- okładziny z płyt GK na sufitach z wykonaniem gładzi i malowania farbą emulsyjną
- malowanie farbą olejną rur gazowych oraz szafki gazowej

DOTYCZĄCE BIEGÓW SCHODOWYCH:

- rozbiórka podłogi z desek – deski nienadające się do użytku (stan zachowania podłogi w tej klatce przyjęto jako dobry – 30% podłogi drewnianej do wymiany)
- skucie posadzki z płytkami (posadzka na parterze budynku)
- nowe płytki gressowe na parterze
- usunięcie warstwy wykładziny lenteksowej na poszczególnych stopniach schodowych oraz na podestach
- wymiana poręczy balustrad klatki schodowej
- wymiana tralek na nowe (tralki do odnowienia w całości – jako wzór przyjąć tralki pierwotne zachowane w ostatnim biegu klatki)
- wymiana słupów balustrad
- stopnice i podstopnice - stan zachowania dobry – przyjęto po 5 szt do wymiany w każdym biegu
- belki policzkowe – stan zachowania dobry po usunięciu starej farby i zaimpregnowaniu środkiem p.pożarowym do pomalowania farbą do drewna w kolorze palisander
- wszystkie elementy drewniane przeznaczone do dalszego użytkowania (po usunięciu starych nawarstwień farb)oraz nowe muszą być zabezpieczone środkiem p.Pożarowym (np. FOBOS 2x) oraz pomalowane farbą do drewna w kolorze palisander

POZOSTAŁE:

- montaż skrzynek pocztowych segmentowe modułowe – szt. 2 (w zależności od ilości rodzin zamieszkujących daną kamienicę
- montaż korkowych tablic ogłoszeń 1 szt.

Opracował:
mgr inż. arch. Tomasz Czajka

mgr inż. arch. Tomasz Czajka
Upr. budowlane do projektowania
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej
i w ogólnym zakresie w specjalności
konstrukcyjno-budowlanej
Upr. bud. Nr UA-140348/6/TO/89