

EGZ.1

PROJEKT BUDOWLANY

Remont elewacji i zmiana kolorystyki budynku mieszkalnego wielorodzinnego

Inwestor: **Wspólnota mieszkaniowa Kochanowskiego 17**

Branża: **Architektoniczna**

Lokalizacja: **48-100 Głubczyce, ul. Kochanowskiego 17,
działka nr 286/120**

Obiekt: **Budynek mieszkalny wielorodzinny**

Projektant
(branża architektoniczna): **mgr inż. arch. Tomasz Bednarek
(upr. nr: 7/06/SŁOKK)**

Opracował: **mgr inż. Maciej Halikowski**

Głubczyce, wrzesień 2010

OPIS TECHNICZNY – spis treści

I CZĘŚĆ OPISOWA

- I.1 Wstęp.
- I.2 Projekt zagospodarowania terenu.
- I.3 Projekt architektoniczno-budowlany.
- I.4 Uwagi końcowe.

Załącznik nr 1: Uprawnienia, zaświadczenia o przynależności do stosownej izby zawodowej, oświadczenie projektanta

Załącznik nr 2: Wypis z rejestru gruntów – wykaz właścicieli i władających

II CZĘŚĆ GRAFICZNA – spis rysunków

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1 Rzut sytuacyjny 1:500

INWENTARYZACJA ZEWNĘTRZNA BUDYNKU – STAN ISTNIEJĄCY SKALA:

2 Elewacja południowa 1:100

3 Elewacja wschodnia 1:100

4 Elewacja zachodnia 1:100

5 Elewacja północna 1:100

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

6 Elewacja południowa – kolorystyka 1:100

7 Elewacja wschodnia – kolorystyka 1:100

8 Elewacja zachodnia – kolorystyka 1:100

9 Elewacja północna – kolorystyka 1:100

I. CZĘŚĆ OPISOWA

I.1 WSTĘP

I.1.1 Podstawa opracowania

- Zlecenie Zamawiającego
- uzgodnienia z Zamawiającym dotyczące rodzaju i zakresu prac projektowych
- inwentaryzacja stanu istniejącego w zakresie niezbędnym do celów niniejszego opracowania (wykonana przez autorów niniejszej dokumentacji)
- oświadczenie właściciela nieruchomości o posiadanym tytule prawnym do dysponowania przedmiotowym terenem na cele budowlane
- aktualne normy oraz obowiązujące przepisy prawa budowlanego

I.1.2 Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany w Głubczycach przy ul. Kochanowskiego 17 dz. nr 286/120.

I.1.3 Cel i zakres opracowania

Celem przedmiotowej inwestycji jest remont elewacji i zmiana kolorystyki.

Zakres niniejszej dokumentacji projektowej obejmuje część graficzną i opisową zawierającą niezbędne informacje związane z planowaną inwestycją. W związku z powyższym niniejsza dokumentacja obejmuje:

- remont zniszczonych i zdegradowanych elementów architektonicznych,
- nową kolorystykę elewacji.

Szczegółowy opis planowanych robót budowlanych znajduje się w dalszej części niniejszego opisu technicznego.

I.2 PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

I.2.1 Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest remont elewacji i zmiana kolorystyki budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w Głubczycach przy ul. Kochanowskiego 17 dz. nr 286/120.

I.2.2 Istniejący stan zagospodarowania działki

Na terenie przedmiotowej działki nr 286/120 zlokalizowany jest objęty niniejszym opracowaniem budynek mieszkalny wraz towarzyszącymi elementami, urządzenia terenu (ciągi komunikacji kołowej i pieszej, tereny zielone).

I.2.3 Projektowane zagospodarowanie działki

Przedmiotowa inwestycja objęta niniejszym opracowaniem projektowym nie zmienia i nie wpływa na istniejące zagospodarowanie działki. Działka jest i będzie użytkowana zgodnie z jej przeznaczeniem.

I.2.4 Zestawienie powierzchni – bilans terenu

Przedmiotowa inwestycja objęta niniejszym opracowaniem projektowym nie zmienia obecnego bilansu terenu.

I.2.5 Dane charakterystyczne przedmiotowej działki

2.5.1 Przedmiotowa działka, na której zlokalizowany jest obiekt objęty niniejszym opracowaniem, znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest wpisany również do Gminnego Rejestru Zabytków.

2.5.2 Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głubczyce.

2.5.3 Przedmiotowa działka znajduje się poza wpływem eksploatacji górniczej.

2.5.4 Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z realizacją przedmiotowej inwestycji nie przewiduje się powstania zagrożeń dla środowiska naturalnego oraz higieny i zdrowia użytkowników przedmiotowego budynku i jego otoczenia.

I.3 PROJEKT ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANY

I.3.1 Przeznaczenie i program użytkowy przedmiotowego budynku

Nie dotyczy.

Przedmiotowa inwestycja nie ma wpływu na przeznaczenie i program użytkowy istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Charakterystyczne parametry techniczne przedmiotowego budynku:

- wysokość maksymalna budynku – 12,10 m
- długość maksymalna budynku – 20,66 m
- szerokość maksymalna budynku – 16,45 m
- powierzchnia zabudowy – 371,11 m²

I.3.2 Forma architektoniczna i funkcja budynku

Przedmiotowy budynek posiada średnio skomplikowaną bryłę, opartą na rzucie prostokąta, wyróżniającą się od stron frontowej i bocznych licznymi detalami architektonicznymi oraz wysuniętym tarasem i balkonem opartym na kolumnach.

Przedmiotowy budynek jest wolnostojący, usytuowany w otoczeniu podobnej zabudowy. Posiada dwie kondygnacje nadziemne o funkcji mieszkalnej, część poddasza jest też z funkcją mieszkalną, oraz piwnicę z przeznaczeniem na komórki lokatorskie, dostęp do lokali jest z klatki schodowej, do której wejście jest od strony podwórza (północ).

Stropodach jednospadowy o kącie nachylenia ok. 3° - 5°, pokrycie zewnętrzne dachu stanowi papa.

I.3.3 Układ konstrukcyjny budynku

Przedmiotowy budynek został wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej. Stropy między - kondygnacyjne drewniane. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne konstrukcyjne murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej.

Konstrukcję nośną stropodachu stanowi więźba drewniana.

I.3.4 Sposób zapewnienia warunków korzystania przez osoby niepełnosprawne

Nie dotyczy.

I.3.5 Dane technologiczne oraz współzależności urządzeń i wyposażenia związanego z przeznaczeniem budynku i jego rozwiązaniami budowlanymi

Nie dotyczy.

I.3.6 Rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano - instalacyjnego

Przedmiotowy budynek wyposażony jest w istniejące instalacje:

- elektryczną,
- gazową,
- wodno - kanalizacyjną,
- teletechniczną.

I.3.7 Charakterystyka energetyczna budynku

Nie przewiduje się zmiany charakterystyki energetycznej budynku.

I.3.8 Dane techniczne charakteryzujące wpływ przedmiotowego obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie pod względem:

I.3.8.1 Zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków

Nie dotyczy.

I.3.8.2 Emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się

Nie dotyczy.

I.3.8.3 Rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów

Nie dotyczy.

I.3.8.4 Emisji hałasu oraz wibracji, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się

Nie dotyczy.

I.3.8.5 Wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne

Nie dotyczy.

Ponadto przedmiotowa inwestycja w objętym niniejszą dokumentacją zakresie, nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w art. 51 ust.1 i 2 ustawy z dnia 27.04.2001r. – *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zmianami). Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dn. 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2004r., Nr 257, poz.

2573, z 2005r. Nr 92, poz. 7696) zawartych w §2 i §3.

W związku z czym nie wymaga ona sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

I.3.9 Istniejące elementy wykończenia budynku

Stan tynków w obszarze cokołu wskazuje na znaczne zawilgocenie. Powodem zwiększonego zawilgocenia są nieszczelności obróbek blacharskich, które nie zabezpieczają cokołu przed wodą deszczową, oraz opaska betonowa wkoło budynku, która powoduje odbijanie się wód deszczowych od jej podłoża. Cokół narażony jest również na podciąganie kapilarne wody gruntowej, czego objawem są widoczne wykwity solne, które powodują zniszczenia przez krystalizujące się sole w strukturze cegły i tynku. Należałoby przed przystąpieniem do robót remontowych wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych i w miarę możliwości izolacji poziomej, które zabezpieczają ściany fundamentowe przed niszczącym działaniem wody i soli mineralnych.

Gzysmy między piętrowe w średnim stanie technicznym, liczne ubytki na narożach budynku spowodowane uszkodzeniami mechanicznymi oraz działaniem szkodliwych warunków atmosferycznych.

Elewacja z trzech stron (południowa, zachodnia i wschodnia) na wysokości parteru jest boniowana. Bonie są w stanie średnim z licznymi małymi ubytkami na wszystkich elewacja (na elewacji zachodniej występują większe zdegradowane powierzchnie).

Tynk na wysokości piętra w znacznej części zniszczony. Widoczne są duże odspojenia tynku od ściany, oraz liczne spękania. Na całej niemal powierzchni tynki mają wyraźne ślady spękań i łuszczenia się warstwy malarskiej, które należy bezwzględnie usunąć.

Licznie występujące detale architektoniczne (opaski wkoło okien, gzysmy nad okienne, ryzalit, pilastry, kolumny) są w zadawalającym stanie z wyjątkiem kroksztynów, niektóre z nich uległy zniszczeniu w wyniku dziur powstałych w dachu i systematycznemu zalewaniu ich przez wody opadowe.

Na niektórych nadprożach okiennych występują pęknięcia, co może świadczyć o nieprawidłowej pracy fundamentów, należałoby w najbliższym czasie sprawdzić czy rysy i pęknięcia się nie powiększają, jeśli tak jest, trzeba przeprowadzić ekspertyzę techniczną, która wyjaśni dlaczego tak się dzieje oraz wykonać projekt naprawy tych

elementów. Jeśli w okresie kilku ostatnich lat oraz w najbliższym czasie nie będą zauważalne (bądź nie były zauważone) zmiany w szerokości i długości pęknięć, proponuje się metodę iniekcji. Polega ona na wypełnieniu szczelin, rys, pęknięć i innych ubytków ciekłym wypełniaczem wstrzykiwanym pod ciśnieniem. Zabieg ten powoduje ponowne zespolenie naruszonej struktury uszkodzonego elementu w monolityczną całość, zapewniającą wymaganą nośność naprawianego elementu, bez naruszania istniejącego stanu konstrukcji. Wtłaczanie materiału iniekcyjnego należy wykonać przy pomocy agregatu ręcznego lub mechanicznego albo przy pomocy sprężonego powietrza. Technologia wykonania iniekcji jest zabiegiem stosunkowo prostym; skuteczność tej metody jest ściśle uzależniona od zastosowanego sprzętu, doboru i jakości zastosowanych materiałów wypełniających oraz od prawidłowego wykonania wszystkich prac. W omawianym przypadku wystarczające będzie wykonanie iniekcji rys zaczynem i zaprawą cementową przy pomocy mieszarki do zapraw i pompy ręcznej lub mechanicznej.

I.3.10 Projektowane rozwiązania techniczne i roboty budowlane

Planowany zakres robót budowlanych przedmiotowej inwestycji wynika z umowy zawartej z Zamawiającym i preferencji Zarządcy budynku.

W miejscach, w których widoczne są odspojenia tynków, spękania lub podczas puknięcia słyhać pusty odgłos, należy wymienić tynk na nowy. Wymieniający tynk trzeba wymieniać całe powierzchnie aż do linii poziomych lub pionowych określających daną płaszczyznę, aby nie powodować widocznych różnic w fakturze i kolorze tynku. Przygotowanie ścian pod nowe tynki:

- zabezpieczyć daszkami i siatką wystające detale architektoniczne przed uszkodzeniem mechanicznym spowodowanym pracami budowlanymi,
- skuć odstające i popękane tynki,
- dokładne oczyszczenie lica cegieł z resztek zaprawy tynkarskiej,
- kruche spoiny wyskrobać na głębokość 2-3 cm,
- wszystkie elementy obce (kołki, gwoździe, itp.) usunąć,
- mur wyszczotkować i oczyścić (szczotka lub sprężonym powietrzem),
- usunąć gruz z placu budowy, zwłaszcza gdy były ślady grzybów na tynku,
- bezpośrednio przed nałożeniem tynku podłoże zwilżyć wodą.

Jako nowego tynku można użyć Tynku Wapienno – Cementowego Atlas Złoty Wiek TWC, który zalecany jest do wykonywania wypraw tynkarskich na powierzchni

pokrytych starymi tynkami wapiennymi i wapienno – cementowymi. Może być również stosowany na surowych powierzchniach z cegły lub kamienia naturalnego. Tynk ten wykonany jest na bazie wapna, naturalnego spoiwa, od wieków używanego przy produkcji tynków. Zawartość wapna decyduje o elastyczności i odporności tynku na spękania, tynk ten zawiera również cement, zwiększający odporność gotowego tynku na czynniki atmosferyczne i uszkodzenia mechaniczne. Tynk TWC jest tynkiem wodoodpornym, mrozoodpornym i cechuje się wysoką paroprzepuszczalnością, która jest bardzo istotnym parametrem w przypadku starych wilgotnych podłoży, tynk umożliwia swobodny transport pary wodnej i oddawanie wilgoci przez materiał, na którym został zastosowany. Suchą mieszankę tynku TWC wsypać do odmierzonej ilości czystej wody (zgodnie z instrukcją producenta), a następnie mechanicznie wymieszać do momentu uzyskania jednorodnej mieszaniny bez grudek i wydzielającej się cieczy. Tynk nanosić dwuwarstwowo, jako obrzutkę i narzut wierzchni. Zaprawę narzucać ręcznie, za pomocą kielni, równomierną warstwą, powierzchnię wyrównać łata i pozostawić do wstępnego związania. Moment przystąpienia do zacierania określić doświadczalnie tak, aby nie nastąpiło zbyt przesunięcie powierzchni tynku. Powierzchnię Świerzego tynku chronić należy przed zbyt szybkim wysychaniem, w razie potrzeby można ją zwilżyć wodą. Dopuszcza się stosowanie innych materiałów o podobnych parametrach.

Przy uzupełnianiu ubytków oraz wykonywaniu nowych brakujących elementów detali architektonicznych należy użyć mineralnych elewacyjnych materiałów sztukatorskich (bez gipsu), aby zapewnić trwałość na kolejne lata. Powtarzalność zachowanych elementów (np. kroksztynów) pozwala na wykorzystanie ich jako modelu do sporządzania form, które posłużą do wykonania nowych odlewów. Można wykonać to za pomocą Mineralnych Zapraw Do Odlewów Atlas Złoty Wiek F – 01, dopuszcza się stosowanie innych materiałów o podobnych parametrach. Montaż nowych elementów architektonicznych powinien odbyć się przy pomocy kotew i wkrętów odpornych na korozję.

Pozostałe elementy proste listwy, opaski, bonie należy wykonać warstwowo na zaprawach sztukatorskich. Szablony należy wykonać na podstawie najlepiej zachowanych elementów. Te elementy można wykonywać za pomocą Zaprawy Do Odlewów i Rdzeni Profili Ciągnionych, Lekka Atlas Złoty Wiek ZMP oraz Szpachli Do Powlekania Profili Atlas Złoty Wiek SM, dopuszcza się stosowanie innych materiałów o podobnych parametrach.

Powierzchnia tynków i detali powinna być sucha i oczyszczona z warstw mogących osłabić przyczepność farby, zwłaszcza z brudu, kurzu, wosku, tłuszczu, itp. Stare powłoki malarskie i inne warstwy o słabej przyczepności do podłoża należy dokładnie usunąć. Podłoże przed malowaniem należy zagruntować emulsją gruntującą Atlas Arkol NX. Jako farbę zaleca się Atlas Arkol N Elewacyjną Farbę Silikonową, która przeznaczona jest do powierzchni szczególnie narażonych na opady atmosferyczne i zabrudzenia, jest farbą hydrofobową posiadającą bardzo niską nasiąkliwość, dzięki czemu chroni przed nadmiernym namakaniem i wnikaniem zabrudzeń. Wskazana jest do malowania powierzchni narażonych na zabrudzenia i poddawanych znacznym obciążeniom użytkowemu, dzięki wysokiej odporności na ścieranie oraz bardzo niskiej nasiąkliwości doskonale sprawdza się w miejscach wyeksponowanych na tego typu działanie. Zalecana jest na powierzchnie narażone na duże obciążenia termiczne, dzięki elastyczności oraz wysokiej odporności na spękania i rysy, kompensuje naprężenia wynikające z innej rozszerzalności termicznej warstw znajdujących się pod nią. Posiada zdolność „samoczyszczenia”, drobny kurz i brud zmywane są przez padający deszcz. Jest wysoce paroprzepuszczalna, tworzy strukturę mikroporowatą, przez co zapewnia swobodny transport pary wodnej i oddawanie wilgoci przez materiał na którym farba została zastosowana. Jest chroniona systemem Myko bariera, zawiera biocydy, ograniczające rozwój grzybów i glonów na jej powierzchni. Farba jest dostarczana w postaci gotowej do użycia. Nie wolno łączyć jej z innymi materiałami. Przed użyciem należy ją koniecznie dokładnie wymieszać celem wyrównania konsystencji. Czynność tę najlepiej wykonać mechanicznie, stosując wolnoobrotową wiertarkę z mieszadłem. Do pierwszego malowania można dodać maksymalnie 2% czystej wody. Przyjęte proporcje rozcieńczania należy zachować na całej malowanej powierzchni. Do ostatecznego malowania należy stosować farbę nierozcieńczoną. Farbę należy nanosić w postaci cienkiej i równej warstwy nie wcześniej niż przed upływem 6 godzin od gruntowania podłoża. Malowanie można wykonywać wałkiem, pędzlem lub metoda natryskową. Farbę należy nanosić dwukrotnie. Czas wysychania farby zależy od podłoża, temperatury i wilgotności względnej powietrza wynosi 2 – 6 godzin. Czas ten zależy również od intensywności koloru. Malowaną powierzchnię należy chronić, zarówno w trakcie prac, jak i w okresie wysychania farby, przed bezpośrednim nasłonecznieniem, działaniem wiatru i opadów atmosferycznych. Aby uniknąć różnic w odcieniach barw,

należy na jedną powierzchnię nakładać farbę o tej samej dacie produkcji. Dopuszcza się pomalowanie elewacji północnej farbą akrylową w tym samym kolorze.

Wszystkie detale architektoniczne będą w kolorze białym zgodnie z rysunkiem kolorystyki.

Gzyms wieńczący drewniany wymaga gruntownego oczyszczenia i zabezpieczenia przed szkodliwymi warunkami atmosferycznym, niektóre jego elementy wymagają wymiany na nowe. Wszystkie elementy drewniane (belki, słupki, barierki, poręcze, gzyms) należy oczyścić z łuszczącej się farby i pomalować farbą olejną np. Śnieżka Supermal Emalia Olejno - Ftalowa w kolorze białym.

Wszystkie obróbki blacharskie należy wymienić na nowe ocynkowane powlekane o tych samych wymiarach, w kolorze w kolorze białym.

Barierki metalowe należy oczyścić metodą mechaniczną (szczotkowanie) istniejące elementy balustrad, a następnie dwukrotnie pomalować farbami olejnymi zewnętrznymi, w kolorze białym.

I.4 UWAGI KOŃCOWE

Wszelkiego rodzaju wątpliwości dotyczące realizacji inwestycji wg niniejszego projektu rozwiązać należy przed rozpoczęciem budowy w ramach nadzoru autorskiego.

Po rozpoczęciu realizacji inwestycji, w razie stwierdzenia poważnych rozbieżności stanu faktycznego od założonego w niniejszym opisie, wezwać projektanta na budowę.

Autorzy dopuszczają możliwość zmian materiałowych i technologicznych przy założeniu ich dopuszczenia stosowną aprobatą do zastosowania w budownictwie przy zachowaniu obowiązujących przepisów i zasad sztuki budowlanej.

Wszystkie prace wykonywać pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane do kierowania oraz z zachowaniem warunków "Technicznych warunków wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych" i odpowiednich instrukcji ITB. Wszyscy kierownicy robót muszą posiadać odpowiednie uprawnienia do kierowania w danej specjalności zgodnie z zapisami zawartymi w ustawie Prawo Budowlane. Wszystkie roboty zanikowe i zakrywane muszą być odbierane przed ich zakryciem. W przypadku pojawienia się wątpliwości interpretacyjnych w

rozwiązaniach technicznych należy porozumieć się z autorami niniejszego opracowania dla jednoznacznego ustalenia sposobu rozwiązania technicznego.

W przypadku wprowadzenia zmian w trakcie realizacji obiektu należy po zakończeniu robót opracować dokumentację powykonawczą.

KONIEC OPRACOWANIA

Autor

.....