

OPIS TECHNICZY
ARCHITEKTONICZNO- BUDOWLANY
DO PROJEKTU WYKONAWCZEGO

1. PRZEZNACZENIE OBIEKTU

1.1 Program użytkowy

OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO.

Budynek objęty opracowaniem znajduje się przy Placu Wolności 24, stanowi część zabudowy pierzejowej. Posiada dwie kondygnacje nadziemne oraz poddasze jest niepodpiwniczony. Na parterze znajduje się lokal usługowy oraz jedno mieszkanie. Na I piętrze znajdują się dwa mieszkania. Wejście do budynku znajduje się od strony północno- wschodniej i południowo- zachodniej.

Rozwiązania materiałowe w istniejącym budynku:

- Fundamenty- kamienne/betonowe (fundamentów nie odkrywano),
- Ściany zewnętrzne- cegła pełna,
- Stropy- gęstożebrowe WPS,
- Ściany wewnętrzne nośne- cegła pełna,
- Ściany działowe- cegła kratówka,
- Więźba dachowa- płatwiowo- kleszczowa,
- Parapety zewnętrzne- stalowe,
- Pokrycie dachu- eternit falisty,
- Pokrycie elewacji- tynk cem.- wapienny,
- Gzyms wzdłuż ścian podłużnych- betonowy,
- Parapety wewnętrzne- lastryko, płyta mdf,
- Stolarka drzwiowa- drzwi drewniane,
- Stolarka okienna- drewniana i PCV,
- Orynnowanie- stalowe,
- Kominy- murowane z cegły pełnej ceramicznej, otynkowane

OPIS STANU PROJEKTOWANEGO

Projektuje się termomodernizację budynku wg poniżej opisanych robót budowlanych.

1.2 Podstawowe wskaźniki powierzchniowo- kubaturowe:

Parametry	Stan istniejący	Stan projektowany
długość budynku	13,06m	Bez zmian
szerokość elewacji frontowej	9,85m	Bez zmian

wysokość budynku	11,20m	Bez zmian
liczba kondygnacji	2 + poddasze	Bez zmian
kubatura brutto	1 120,73m ³	Bez zmian
Powierzchnia netto	297,83m ²	Bez zmian

2 FORMA ARCHITEKTONICZNA I FUNKCJA OBIEKTU

Bez zmian z wyłączeniem kolorystyki elewacji- wg części graficznej.

3 WARUNKI OCHRONY P. POŻAROWEJ

Budynek niski, ZL IV. Cały budynek znajduje się w jednej strefie pożarowej.

Wytyczne realizacyjne:

- Drzwi na poddasze- EI15
- Na granicy z sąsiednimi budynkami należy wykonać docieplenie budynku z zastosowaniem wełny mineralnej w pasie o szerokości 2,0m oraz okien EI60.

4 RODZAJ, ZAKRES I SPOSÓB WYKONANIA ROBÓT BUDOWLANYCH ZE WSKAZANIEM ROZWIĄZAŃ MATERIAŁOWYCH

4.1 ROBOTY PRZYGOTOWAWCZE

- wydzielenie stref zagrożenia za pomocą taśm z tworzywa sztucznego zgodnie z przepisami BIOZ;
- ustawienie rusztowań elewacyjnych, systemowych, inwentaryzowanych zgodnie z przepisami ogólnymi, instrukcją montażu i eksploatacji opracowanych przez producenta oraz planem BIOZ i demontaż po zakończeniu robót elewacyjnych;
- a) rusztowania usytuowane bezpośrednio przy drogach (ulicach) oraz w miejscach przejazdów i przejść powinny spełniać następujące wymagania:
- daszki ochronne powinny być nachylone w kierunku rusztowania pod kątem nie mniejszym niż 45° do poziomu;
- przejścia lub przejazdy pod rusztowaniem należy zabezpieczać daszkami ochronnymi o szerokości większej o, co najmniej 100 cm od szerokości przejścia lub przejazdu, dochodzącymi do ściany obiektu budowlanego;
- daszki powinny być szczelne i wykonane, z wyrobów amortyzujących upadek przedmiotu lub materiału (np. z tarcicy, płyt trzcinowych);
- odległość daszku w najniższym jego punkcie od terenu powinna być nie mniejsza niż 240 cm;
- wysięg daszków ochronnych, licząc w rzucie poziomym od zewnętrznego rzędu rusztowania do krawędzi daszku, powinna być nie mniejsza niż:

- 220 cm — przy rusztowaniu o wysokości do 20,0 m,

- 350 cm — przy rusztowaniu o wysokości powyżej 20,0 m;

- konstrukcja daszków nie powinna obciążać mimośrodowo konstrukcji rusztowań, a stojaki podpierające konstrukcję daszków powinny być oddalone od krawężników ulicznych, co najmniej o 50 cm;
- miejsca, w których prowadzone są prace przy wznoszeniu lub rozbiórce rusztowań oraz w czasie wykonywania robót na rusztowaniu, należy oznaczać za pomocą tablic ostrzegawczych, umieszczonych na widocznych miejscach. Napisy umieszczone na tablicach powinny być widoczne i czytelne z odległości 10 m. Tablice należy umieszczać na wysokości 250 cm nad terenem.
- na rusztowaniu i na wieżach wyciągowych powinny być wywieszone tablice informujące o dopuszczalnym obciążeniu pomostów rusztowania i pomostu wyciągu.

5 Remont gzymsu

- rozebranie starych obróbek blacharskich z blachy stalowej, ocynkowanej (pasów podrynnowych i nadrynnowych itp.);
- rozebranie rynien i rur spustowych;
- przygotowanie podłoża, gzymsów - sprawdzenie nośności poprzez ostukiwanie młotkiem, skucie „niestabilnego podłoża”, tj. tynków, odgrzybienie, oczyszczenie wodą pod ciśnieniem powierzchni pod ocieplenie z wykonaniem tynków. Po skuciach i oczyszczeniu powierzchni uzupełnić ubytki tynkiem cementowo- wapiennym kat. III. Górną powierzchnię gzymsu – wykonać spadek od budynku z zaprawy wyrównawczej (ok. 1-2%);
- **wzmocnienie gzymsów** - do wzmocnienia gzymsów przewiduje się wykonanie napraw pęknięć wg systemu napraw np. Brutt Saver za pomocą prętów Brutt Saver Profile montowanych w szczelinach lub równoważnego.
- docieplenie styropianem EPS 70 o gr. 5cm o $\lambda \leq 0,031$ W/m·K z zastosowaniem wyprawy cienkowarstwowej z tynku silikatowego o fakturze baranek 1.0mm. W razie trudności technicznych z zastosowaniem płyt styropianowych gr. 5cm zastosować cieńszy (min. 3cm), ale o lepszych właściwościach termoizolacyjnych (porównywalnych).
- wykonanie nowych obróbek blacharskich (pasy podrynnowe i nadrynnowe itp.) z blachy stalowej gr. 0,5mm, ocynkowanej i powlekanej, stosując się do zaleceń producenta (odpowiednie wkręty i zabezpieczenia cięć do blach powlekanych);
- zamontowanie nowych rynien \varnothing 15cm z blachy stalowej, ocynkowanej i powlekanej wraz z niezbędnym osprzętem.
- W rynnach zamontować siatki ochraniające przeciw zaleganiu liści itp.

6 Remont kominów

- na poziomie poddasza; sprawdzenie nośności poprzez ostukiwanie młotkiem, skucie „niestabilnego podłoża”, tj. tynków, odgrzybienie, oczyszczenie wodą pod ciśnieniem powierzchni pod ocieplenie z wykonaniem tynków. Po skuciach i oczyszczeniu powierzchni uzupełnić ubytki tyn-

kiem cementowo- wapiennym kat. III.

- docieplenie styropianem EPS 70 o gr. 5cm o $\lambda \leq 0,04 \text{ W/m}\cdot\text{K}$ – pod warunkiem uruchomienia dostaw energii cieplnej z sieci miejskiej; w przypadku utrzymania źródła ciepła jako paliwo stałe kominy należy docieplić wełną mineralną o gr. 5cm;
- przyklejenie warstwy siatki z włókna szklanego o gramaturze 145g/m^2 wtopionej w zaprawę klejową;
- kominy powyżej połaci dachowej rozebrać, a następnie wymurować z cegły klinkierowej. Kominę murować na zaprawie z dodatkiem trasu. Na styku połaci dachowej z kominem wykonać obróbkę blacharską z wywinięciem ok. 20cm na komin, obróbką wciąć poziomo w komin. Komin zakończyć czapką.
- na kominach zamontować nasady obrotowe blaszane (turbowenty) fi 150.

7 Rozbiórka pokrycia dachu z płyt z eternitu falistego

Warunki podjęcia prac polegających na bezpiecznym użytkowaniu i usuwaniu wyrobów zawierających azbest, który jest podstawowym składnikiem wyrobów eternitowych, są określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie sposobów i warunków bezpiecznego użytkowania i usuwania wyrobów zawierających azbest (Dz. U.2010.162.1089):

Wykonawca prac polegających na zabezpieczaniu i usuwaniu wyrobów zawierających azbest, obowiązany jest do:

- uzyskania odpowiednio zezwolenia, pozwolenia, decyzji zatwierdzenia programu gospodarowania odpadami niebezpiecznymi albo złożenia organowi informacji o sposobie gospodarowania odpadami niebezpiecznymi;

- przeszkolenia przez uprawnioną instytucję zatrudnianych pracowników, osób kierujących lub nadzorujących prace polegające na zabezpieczaniu i usuwaniu wyrobów zawierających azbest w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy przy zabezpieczaniu i usuwaniu tych wyrobów oraz przestrzegania procedur dotyczących bezpiecznego postępowania;

- opracowania przed rozpoczęciem prac szczegółowego planu prac usuwania wyrobów zawierających azbest, obejmującego w szczególności:
- identyfikację azbestu w przewidzianych do usunięcia materiałach, na podstawie udokumentowanej informacji od właściciela obiektu,
- informacje o metodach wykonywania planowanych prac,
- zakres niezbędnych zabezpieczeń pracowników oraz środowiska przed narażeniem na szkodliwość emisji azbestu, w tym problematykę określoną przepisami dotyczącymi planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- ustalenie niezbędnego dla rodzaju wykonywanych prac monitoringu powietrza;

- posiadania niezbędnego wyposażenia technicznego i socjalnego zapewniającego prowadzenie określonych planem prac oraz zabezpieczeń pracowników i środowiska przed narażeniem na działanie azbestu.

8 Remont dachu z wymianą pokrycia

- rozebranie orynowania i obróbek blacharskich dachu i lukarny oraz pokrycia z płyt z eternitu falistego wraz z ołaceniem;
- oczyszczenie i zabezpieczenie wszystkich elementów drewnianych przed działaniem ognia, grzybów domowych i pleśniowych oraz owadów za pomocą Impregnatu ogniochronnego do drewna,
- wzmocnienie konstrukcji dachu poprzez przykręcenie obustronnie do każdej krokwi deski o wym. 3,2x16cm,
- ułożenie membrany dachowej o paroprzepuszczalność ($\text{g/m}^2/24\text{h}$) i nabicie łąt o wym. 4x5cm i kontrłąt o wym. 2,5x4cm,
- wykonanie nowego pokrycia dachu z blachodachówki.
- wykonanie nowych obróbek blacharskich (pasy podrynowe i nadrynowe, obróbki przyścienne, kalenicy, wokół kominów) z blachy stalowej gr. 0,5mm, ocynkowanej i powlekanej, stosując się do zaleceń producenta (odpowiednie wkręty i zabezpieczenia cięć do blach powlekanych), pod obróbki na gzymsie zastosować izolację z papy asfaltowej na emulsję bitumiczną.
- zamontowanie rynien 150mm i rur spustowych 120mm z blachy stalowej, ocynkowanej i powlekanej w rozwiązaniu systemowym jako gotowe wyroby, w rynnach zamontować siatki ochronne przed liśćmi;
- zamontowanie akcesoriów dachowych (stopnie kominiarski, ławy kominiarskie, płotki przeciwsniegowe) w rozwiązaniu systemowym jako gotowe wyroby;
- montaż kolektorów słonecznych- wg projektu wykonawczego instalacji sanitarnych.

9 Docieplenie stropu nad kondygnacją mieszkalną

- oczyszczenie powierzchni stropów ostatniej kondygnacji ze śmieci i gruzu;
- sprawdzenie nośności i przyczepności podłoża powierzchni stropu budynku poprzez ostukiwanie młotkiem, skucie „niestabilnego podłoża”, tj. tynków, odgrzybienie, oczyszczenie wodą pod ciśnieniem powierzchni pod ocieplenie ścian z wykonaniem tynków. Po skuciach i oczyszczeniu powierzchni uzupełnić ubytki tynkiem cementowo- wapiennym kat. III,
- ułożenie paroizolacji na oczyszczonym podłożu,
- **docieplenie stropu nad ostatnią kondygnacją** - warstwą izolacji termicznej z płyty styropianowych EPS100, układanych w dwóch warstwach o łącznej grubości 25cm o $\lambda \leq 0,040 \text{ W/m}\cdot\text{K}$.

- Wykonanie jastrychu cementowego gr. 5cm ze zbrojeniem z siatki \varnothing 3mm o oczkach 15x15cm.

10 Docieplenie ścian klatki schodowej

- sprawdzenie nośności i przyczepności podłoża ścian kl. schodowej poprzez ostukiwanie młotkiem, skucie skarbonatyzowanych tynków, odgrzybienie, oczyszczenie wodą pod ciśnieniem powierzchni pod ocieplenie ścian z wykonaniem tynków. Po skuciach i oczyszczeniu powierzchni uzupełnić ubytki tynkiem cementowo- wapiennym kat. III,
- **docieplenie ścian kl. schodowej** - warstwą izolacji termicznej - płyty styropianowe EPS 70 o grubości 16cm o $\lambda \leq 0,031$ W/mK.
- przyklejenie warstwy siatki z włókna szklanego o gramaturze 145g/m² wtopionej w zaprawę klejową;

11 Docieplenie dachu klatki schodowej- część znajdująca się w połaci dachowej

- rozebranie istniejącego wykończenia sufitu kl. schodowej,
- wykonanie docieplenia z płyt z wełny mineralnej w dwóch warstwach, tj. 15cm pomiędzy krokwiami oraz 10cm na ruszcie stalowym,
- wykończenie sufitu nad kl schodową płytami gkf wraz z szpachlowaniem i malowaniem farbą lateksową w kolorze białym.

12 Docieplenie stropu klatki schodowej

- oczyszczenie powierzchni stropów ostatniej kondygnacji ze śmieci i gruzu;
- sprawdzenie nośności i przyczepności podłoża powierzchni stropu budynku poprzez ostukiwanie młotkiem, skucie „niestabilnego podłoża”, tj. tynków, odgrzybienie, oczyszczenie wodą pod ciśnieniem powierzchni pod ocieplenie ścian z wykonaniem tynków. Po skuciach i oczyszczeniu powierzchni uzupełnić ubytki tynkiem cementowo- wapiennym kat. III,
- ułożenie paroizolacji na oczyszczonym podłożu,
- ułożenie warstwy izolacji termicznej z wełny mineralnej gr. 25cm $\lambda \leq 0,04$ W/mK.

13 Docieplenie ścian zewnętrznych budynku

- rozebranie obróbek blacharskich (podokienników);
- skucie podokienników;
- zdemontowanie kraty drzwiowej, stalowej z przeznaczeniem do ponownego montażu;
- zdemontowanie drobnych elementów tj.: tablice administracyjne, uchwyty na flagi, szyldy reklamowe itp.
- **skucie tynków w 100% na ościeżach, wyrównanie gotowymi wyprawami tynkowymi w taki sposób, aby była możliwość ułożenia warstwy izolacji termicznej;**
- oczyszczenie i odgrzybienie odkrytych podłoży, wyrównanie powierzchni ścian poprzez wykona-

nie nowego tynku cementowego kat. II i wykonanie izolacji pionowej bitumicznej, bezrozpuszczalnikowej (na poziomie cokołu);

- sprawdzenie nośności i przyczepności podłoża ścian poprzez ostukiwanie młotkiem, skucie skarbonatyzowanych tynków, odgrzybienie, oczyszczenie wodą pod ciśnieniem powierzchni pod ocieplenie ścian z wykonaniem tynków. Po skuciach i oczyszczeniu powierzchni uzupełnić ubytki tynkiem cementowo-wapiennym kat. III,
- **wzmocnienie murów** - do wzmocnienia konstrukcji ścian murowanych przewiduje się wykonanie napraw pęknięć wg systemu napraw np. **Brutt Saver** za pomocą prętów **Brutt Saver Profile** montowanych w szczelinach lub równoważnego.
- **docieplenie ścian na poziomie cokołu** - warstwą izolacji termicznej - płyty styropianowe EPS 70 o grubości 16cm o $\lambda \leq 0,031 \text{ W/m}\cdot\text{K}$. W pasie o szerokości 2,0m od budynków sąsiednich należy zastosować ocieplenie z wełny mineralnej.
- wyprawienie ścian tynkiem cementowym kat. II na poziomie cokołu a następnie izolacji pionowej bitumicznej, bezrozpuszczalnikowej na poziomie cokołu;
- wykonanie tynku mozaikowego na siatce podwójnej z włókna szklanego o gramaturze 160g/m², na poziomie cokołu wg kolorystyki elewacji;
- **docieplenie ścian powyżej cokołu** - warstwą izolacji termicznej - płyty styropianowe EPS 70 o grubości 16cm o $\lambda \leq 0,031 \text{ W/m}\cdot\text{K}$. W pasie o szerokości 2,0m od budynków sąsiednich należy zastosować ocieplenie z wełny mineralnej,
- **do wysokości 2m** od poziomu gruntu przykleić drugą warstwę siatki z włókna szklanego o gramaturze 145g/m² wtopioną w zaprawę klejową;
- **docieplenie ościeży okiennych i drzwiowych** - warstwą izolacji termicznej- płyty styropianowe EPS 70 o grubości 3 cm o $\lambda \leq 0,031 \text{ W/m}\cdot\text{K}$, stosując na krawędziach kątowniki wypukłe z PCV,
- zamocowanie profili elewacyjnych wokół okien o gr. 3cm i szerokości 15cm oraz pomalowanie ich silikatową farbą fasadową wg kolorystyki elewacji,
- boniowanie: zamocowanie profili elewacyjnych gr.3cm na poziomie parteru od strony Pl. Wolności. Profile oddalone od siebie w poziomie o 3cm, szerokość pasów boniowania ok. 30cm, kolorystyka zgodnie z rys. elewacji,
- wykonanie tynku silikatowego o fakturze baranek 2,0mm barwiony w masie, na siatce z włókna szklanego o gramaturze 145g/m² wtopionej w zaprawę klejową na ścianach i ościeżach powyżej cokołu;
- zamontowanie podokienników z blachy stalowej gr. 0,5mm, ocynkowanej, powlekanej, stosując się do zaleceń producenta (odpowiednie wkręty i zabezpieczenia cięć do blach powlekanych, przy podokiennikach dbać, aby podeszły one pod profil okienny, itd.). Po oczyszczeniu i naprawie podłoża zaprawa cementową, zastosować pod podokienniki warstwę papy na sucho i piankę poliuretanową.

- zamontowanie nowych rur spustowych \varnothing 12cm z blachy stalowej, ocynkowanej i powlekanej wraz z niezbędnym osprzętem;
- zamontowanie wcześniej rozebranych krat drzwiowych po uprzednim oczyszczeniu, zabezpieczeniu przeciw korozji i odmalowaniu farbą ftalową;
- remont punktów oświetleniowych przy wejściach do budynku polegający na wymianie opraw oświetleniowych;
- zamontowanie wcześniej zdemontowanych drobnych elementów;

14 Remont opaski wokół budynku polegający na wymianie skuciu istniejącej opaski oraz wykonaniu nowej z płyt chodnikowych o wymiarach: 35x35x5cm z wykonaniem warstwy filtracyjnej z piasku średniego, na podłożu cementowo- piaskowym z wypełnieniem spoin zaprawa cementowa, oraz spadkiem od budynku (ok. 1÷2%).

15 Remont schodów zewnętrznych

- skucie skarbonatyzowanych części betonu oczyszczenie i odgrzybienie powierzchni schodów podestu, wyrównanie powierzchni ścian poprzez wykonanie nowego tynku cementowego kat. III i wykonanie izolacji pionowej bitumicznej, bezrozpuszczalnikowej;
- naprawa zarysowań wg systemu Brut Saver (lub innych o nie gorszych parametrach)
- na styku podestu ze ścianą zastosować taśmy uszczelniające;
- wykonanie zewnętrznej warstwy wyrównawczej na schodach i podeście ze spadkiem ok. 1% pod posadzki z jastrychu cementowego, gr.30 mm i zatarcie na gładko.
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, w formie płynnej i ułożenie gresu mrozoodpornego, antypoślizgowego na schodach i podestach wraz z cokolikami, na styku podestu ze ścianą zastosować wypełnienie spoin masą silikonową. Na krawędzi stopni stosować gresy z rowkami.
- Przy wejściu do lokalu usługowego należy zamontować na ścianie budynku pochwyt o profilu okrągłym fi 5cm w odległości 5cm od elewacji.

16 Wyłaz dachowy

Istniejący wyłaz dachowy zdemontować i zamontować nowy jako okno wyłazowe o wym. min. 80x80cm w świetle przejścia o odporności pożarowej EI 30. Przed wyłazem należy zamontować drabinkę stalową umożliwiającą wejście na dach z poddasza.

17 Stolarka budowlana- wg zestawienia stolarki okiennej i drzwiowej.

18 Pomieszczenie węzła cieplnego.

W pomieszczeniu usługowym wydzieli się pomieszczenie węzła cieplnego zgodnie z projektem wykonawczym instalacji sanitarnych.

18.1 Ściany

- skucie tynków;
- wykonanie wyprawy z tynku zwykłego cementowo – wapiennego kat. III.;
- wykonać lamperię z farby olejnej do wysokości 1,60m;
- ścianę powyżej lamperii należy pomalować farbą emulsyjną lateksową;
- na ścianach przy podłodze należy wykonać cokoliki z płytek posadzkowych o wysokości 10cm.

18.2 Sufity

- skucie tynków;
- wykonanie wyprawy z tynku zwykłego cementowo – wapiennego kat. III.;
- malowanie farbą emulsyjną akrylową wraz z wcześniejszym zagruntowaniem w kolorze białym.

18.3 Posadzki

- Skucie nierówności;
- gruntowanie podłoża;
- wykonanie warstwy wyrównawczej z zaprawy cementowej;
- posadzki wykończyć płytkami gresowymi klasie antypoślizgowości min. R9.

UWAGI KOŃCOWE

- Opis techniczny należy rozpatrywać łącznie z częścią rysunkową oraz projektami branżowymi.
- Wszelkie roboty należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi, a w szczególności zgodnie z art. 5 prawa budowlanego i wynikającego z niego przepisami wykonawczymi.
- Na wszelkie wyroby budowlane Wykonawca powinien posiadać dowody, że są dopuszczone do obrotu na polskim rynku i są odpowiedniej jakości.
- Stosować rozwiązania systemowe tylko od jednego producenta ściśle zgodnie z instrukcjami. Niedopuszczalne jest mieszanie systemów z powodu różnych parametrów fizyko-chemicznych. Najważniejszym czynnikiem tego typu prac jest ich komplementarność.
- Jeżeli niniejsza dokumentacja techniczna, teren budowy, materiały lub urządzenia nie nadają się do prawidłowego wykonania robót albo jeżeli znajdą inne okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót, wykonawca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym inwestora. Brak zawiadomienia inwestora o wadach projektu powoduje powstanie odpowiedzialności odszkodowawczej wykonawcy za szkody, które wynikły z jego zastosowania.

Opracował:

SPECJALNOŚĆ:	PROJEKTANT:	PODPIS:
--------------	-------------	---------

-architektoniczna:	mgr inż. arch. ANETA SADOWSKA nr upr. 41/PDOKK/2015	
-konstrukcyjno budowlana:	mgr inż. MARIUSZ TRUSZKOWSKI nr upr. PDL/0006/PWOK/13	

Białystok, 10.12.2018r