

OPIS TECHNICZY

do części architektoniczno-budowlanej

1. PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU I CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE

1.1 PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY

Bez zmian. Budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową:

- piwnica – pomieszczenia gospodarcze, techniczne, restauracja,
- parter – lokale usługowe,
- I piętro – lokale mieszkalne,
- poddasze – w części użytkowej lokale mieszkalne, częściowo nieużytkowe.

1.2 CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE

Przyjęto wskaźniki powierzchniowo- kubaturowe wg normy PN-ISO 9836:1997

	<u>stan istniejący</u>	<u>stan projektowany</u>
ilość kondygnacji (część mieszkalna)	2 + piwnica + poddasze	bez zmian
powierzchnia zabudowy (część mieszkalna)	433,12 m ²	bez zmian
długość budynku	27,34 m	bez zmian
szerokość budynku	24,86 m	bez zmian
wysokość budynku	11,60 m	bez zmian

2. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

2.1 Dane ogólne

Budynek mieszkalny, wielorodzinny, z częścią usługową usytuowany przy ul. Rynek Zygmunta Augusta 15 na działce geod. 3230/1 i 3230/4 w Augustowie. Budynek 2-kondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony, z częściowo użytkowym poddaszem, 2-klatkowy, wykonany w technologii murowanej. Bryła na planie prostokąta, przykryta dachem dwuspadowym z przylegającym budynkiem technicznym. Ścianą szczytową przylega do sąsiedniego budynku, z drugiej strony budynek znajduje się w odległości 2m.

2.2 Rozwiązania konstrukcyjno-materialowe

- **Ściany elewacji frontowej (północno-wschodnia)** – konstrukcja murowana z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej, obustronnie otynkowana.

- **Ściany elewacji tylnej i bocznej (południowo-zachodnia i północno-zachodnia)** - konstrukcja z bloczków gazobetonowych na zaprawie cementowej, ocieplone, obustronnie otynkowane.
- **Ściany poddasza** - konstrukcja z bloczków gazobetonowych na zaprawie cementowej, ocieplone, obustronnie otynkowane.
- **Stropy** – strop typu WPS.
- **Dach** – więźba dachowa w konstrukcji drewnianej płatwiowo – krokwiowej , pokryta blachą stalową ocynkowaną.
- **Kominy** – z bloczków gazobetonowych na zaprawie cementowej, przykryte czapkami betonowymi.
- **Gzymсы** – murowane z cegły pełnej ceramicznej, otynkowane na gładko, pokryte powłoką malarską, obróbki blacharskie metalowe.
- **Daszki nad drzwiami wyjściowymi** – żelbetowe, pokryte blachą ocynkowaną od góry, od dołu otynkowane na gładko i pokryte powłoką malarską.
- **Obróbki blacharskie** – z blachy ocynkowanej.
- **Instalacja odgromowa** – brak.
- **Wentylacja** – grawitacyjna.

3. OPIS PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNYCH ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY
Bez zmian.

4. FORMA ARCHITEKTONICZNA

Bez zmian z wyłączeniem zamiany kolorystyki wg części graficznej (zgodnej z zaleceniami konserwatorskimi).

5. RODZAJ, ZAKRES I SPOSÓB WYKONANIA ROBÓT BUDOWLANYCH ZE WSKAZANIEM ROZWIĄZAŃ KONSTRUKCYJNO- MATERIAŁOWYCH

W przypadku podłoży pyłących, osypujących się i nadmiernie nasiąkliwych należy zastosować odpowiedni preparat gruntujący, zgodnie z instrukcją stosowania i zaleceniami dostawcy systemu. Podłoże trzeba również zagruntować przed wykonaniem powłok malarskich, gruntem odpowiednim do stosowanej farby wg zaleceń producenta.

Należy zastosować system jednego producenta (nie mieszać kilku różnych!) wykorzystując farby elewacyjne. Przy realizacji inwestycji będą stosowane materiały tradycyjne, powszechnie dostępne na lokalnym rynku. Dopuszczone do obrotu zgodnie z ustawą o wyrobach budowlanych i zgodnie z art. 10 Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. Nr 89, poz. 414) z późniejszymi zmianami i przepisami Ministra Planowania Przestrzennego i Budownictwa z dn. 19.12.1994 r. z późniejszymi zmianami.

5.1 Roboty przygotowawcze

- wydzielenie stref zagrożenia,

- ustawienie rusztowań elewacyjnych, systemowych, inwentaryzowanych zgodnie z przepisami ogólnymi, instrukcją montażu i eksploatacji opracowanych przez producenta, demontaż po zakończeniu robot elewacyjnych;
- 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;
- sygnały ostrzegawcze;
 - 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.

5.2 Remont dachu

5.2.1. Roboty rozbiórkowe

- rozebranie obróbek blacharskich, demontaż rynien i rur spustowych,
- demontaż wyłazu dachowego wraz z jego ponownym montażem po wykonaniu nowego pokrycia dachu,
- rozbiórka pokrycia dachu z blachodachówki wraz z poszyciem z łąt,
- rozbiórka izolacji termicznej z wełny wraz z warstwą paroizolacyjną.

5.2.2. Remont kominów

- oczyszczenie mechaniczne wraz z wcześniejszym skuciem niezwiązanych i skarbonatyzowanych powierzchni ścian kominów,
- przygotowanie kominów i czapek kominowych - sprawdzenie nośności poprzez ostukiwanie młotkiem, skucie „niestabilnego podłoża”, tj. papy termozgrzewalnej,
- oczyszczenie wodą pod ciśnieniem powierzchni pod ocieplenie aby usunąć luźno związane zanieczyszczenia
- zastosowanie powierzchniowego preparatu biobójczego (np. Elewacid lub środek o równoważnych parametrach) zgodnie z instrukcją producenta w celu usunięcia elementów skażenia biologicznego. Preparat

należy nanosić pędzlem, szczotką lub gąbką aż do całkowitego zwilżenia zainfekowanej powierzchni. Dalsze prace można przeprowadzić po całkowitym wyschnięciu powierzchni (ok. 1-3 dni).

- usunięcie pozostałych resztek zanieczyszczeń metodą mechaniczną (np. przy pomocy wody pod wysokim ciśnieniem lub strumienia pary wodnej),
- uzupełnienie ubytków czapek kominowych, W pierwszej kolejności należy naprawić uszkodzony beton. Należy użyć profesjonalnego zestawu do naprawy betonu (np. system firmy MAPEI lub Ceresit).
- docieplenie kominów do poziomu stropu nad ostatnią kondygnacją warstwą izolacji termicznej (styropianu) grubości 3cm i współczynnika przewodzenia $\lambda=0,04$ W/m·K zgodnie z systemem ETICS na podstawie:
 - Wytycznych do Europejskich Aprobat Technicznych – ETAG nr 004 „Złożone systemy izolacji cieplnej z wyprawami tynkarskimi”, EOTA – Bruksela 2000/2008,
 - Zaleceń Udzielania Aprobat Technicznych ITB (krajowych) – ZUAT15/V.03 (V.04) „Zestawy wyrobów do wykonywania ociepleń ścian zewnętrznych z zastosowaniem styropianu (wełny mineralnej) jako materiału termoizolacyjnego i pocienionej wyprawy elewacyjnej”, ITB – Warszawa 2003/2010.
- wykonanie obróbek z papy na czapkach kominowych,
- wykonanie obróbek blacharskich czapek kominów – po obwodzie,
- wykonanie kolejnej warstwy z papy na czapkach kominowych,
- wykończenie ścian kominów płytkami klinkierowymi o wymiarach 240 x 9 x 71 mm w kolorze ceglстым. Przy pracach należy zastosować zaprawę do fugowania, klej do płytek oraz impregnat do klinkieru.

5.2.3. Remont pokrycia dachu

- wykonanie nowego ołączenia dachu za pomocą łat o wymiarach 3,8 x 2,5 cm i kontrłat o wymiarach min. 2,5 x 5,0 cm wraz z montowaniem folii polietylenowej,
- montaż pokrycia dachu z blachy stalowej ocynkowanej powlekanej w kolorze RAL8017, blacha płaska na rąbek, stosując się do zaleceń producenta (odpowiednie wkręty, zabezpieczenia cięć do blach powlekanych)
- wykonanie izolacji termicznej i akustycznej z wełny w płytach twardych o grubości 30 cm i współczynnika przewodzenia $\lambda=0,038$ W/m·K - 14 cm między krokwiami, a pozostałe na 16 ruszcie aluminiowym,
- izolację termiczną należy zabezpieczyć stosując izolację parochronną z folii polietylenowej,
- montaż obróbek blacharskich w kolorze RAL8017,
- montaż ław kominiarskich, stopni kominiarskich i płotków przeciwniegowych w kolorze RAL 8017

5.3. Remont daszków nad drzwiami wyjściowymi

- oczyszczenie obróbek blacharskich oraz powierzchni daszku z kurzu i luźno związanych zanieczyszczeń (np. przy pomocy szczotki),
- skucie odparzonych tynków z całej powierzchni daszków, oczyszczenie podłoża z resztek tynku. W sytuacji, gdy nierówności podłoża są znaczne, ścianę należy wstępnie wyrównać zaprawą wyrównawczą, a następnie całą powierzchnię wyrównać i wygładzić zaprawą szpachlową.

- naniesienie preparatu biobójczego (za pomocą szczotki, pędzla lub gąbki) w celu usunięcia elementów skażenia biologicznego,
- usunięcie pozostałych resztek zanieczyszczeń metodą mechaniczną (np. przy pomocy wody pod wysokim ciśnieniem lub strumienia pary wodnej),
- w razie potrzeby po całkowitym wyschnięciu powierzchni należy powtórnie zastosować środek,
- zagruntowanie powierzchni ściany przed nałożeniem powłoki malarskiej,
- wykonanie powłoki malarskiej z farby elewacyjnej silikonowej

5.5. Remont elewacji

- rozebranie drobnych elementów na elewacjach: elementy instalacji alarmowej, elementy instalacji odgromowej, uchwyty na flagi itp. i ich ponowny montaż po wykonaniu remontu elewacji,
- skucie odparzonych tynków z całej powierzchni ścian zewnętrznych, oczyszczenie podłoża z resztek tynku. W sytuacji, gdy nierówności podłoża są znaczne, ścianę należy wstępnie wyrównać zaprawą wyrównawczą, a następnie całą powierzchnię wyrównać i wygładzić zaprawą szpachlową.
- sprawdzenie nośności i przyczepności podłoża ścian poprzez ostukiwanie młotkiem, skucie „niestabilnego podłoża,
- mechaniczne oczyszczenie elewacji z kurzu i luźno związanych zanieczyszczeń (np. przy pomocy szczotki),
- naniesienie preparatu biobójczego (za pomocą szczotki, pędzla lub gąbki) w celu usunięcia elementów skażenia biologicznego,
- usunięcie pozostałych resztek zanieczyszczeń metodą mechaniczną (np. przy pomocy wody pod wysokim ciśnieniem lub strumienia pary wodnej),
- w razie potrzeby po całkowitym wyschnięciu powierzchni należy powtórnie zastosować środek,
- uzupełnienie ubytków gzymsów tynkiem cementowo-wapiennym wraz z wykonaniem części spadkowej z zaprawy wyrównawczej (1-2%)
- zagruntowanie powierzchni ściany przed nałożeniem powłoki malarskiej,
- wykonanie powłoki malarskiej z farby elewacyjnej silikonowej według kolorystyki podanej na rysunkach A-1, A-2, A-3,
- montaż rur i rynien wcześniej zdemontowanych, na rynnach zamontować kratki ochronne przed liśćmi,
- remont punktów oświetleniowych przy wejściach do budynku polegający na wymianie opraw oświetleniowych,
- umycie okien od zewnątrz.

5.6. Remont instalacji odgromowej

- wykonać zwody poziome – jako poszycie dachu z blachy stalowej ocynkowanej i powlekanej, jako zwody odprowadzające zastosować drut FeZn $\phi 8$,
- zwody uziemiające należy wykonać z bednarki FeZn 4x25 w osłonie,

- zaciski kontrolne ZUK do łączenia ocynkowanego drutu stalowego z bednarką wykonać na wysokości ok. 1,4m nad poziomem gruntu,
- zwody pionowe kominów z drutu FeZn $\phi 8$ powinny wystawać ponad komin o ok. 80cm,
- wykonać uziom mieszany z bednarki i szpilek np. typu GALMAR.

6. INFORMACJE REALIZACYJNE

6.1. Podstawowe wymagania dotyczące robót elewacyjnych

- Przygotowanie podłoża decyduje o uzyskaniu właściwych parametrów nakładanego materiału. Niedokładności w przygotowaniu podłoża zwykle przenoszone są na warstwę wykończeniową.
- Podłoże powinno być równe, suche, stabilne, nośne, jednorodne, spoiste i wolne od zanieczyszczeń, tłuszczu oraz skażeń biologicznych o ustabilizowanej chłonności.
- Podłoża wątpliwe powinny być wzmocnione lub usunięte i zastąpione właściwym przed nałożeniem zapraw, wypraw lub farb.
- Wszelkie prace powinny być wykonane zgodnie ze specyfikacją techniczną produktu, przez osoby z odpowiednim przygotowaniem zawodowym, zgodnie z wiedzą budowlaną i przepisami BHP.
- Proces przygotowania, nakładania i wysychania farby powinien przebiegać przy pogodzie bezdeszczowej w temperaturze powietrza i podłoża od $+5^{\circ}\text{C}$ do $+25^{\circ}\text{C}$. Farby nie należy nakładać przy silnym wietrze, bezpośrednim nasłonecznieniu, opadach deszczu, bez stosowania zabezpieczeń ochronnych (siatki osłonowe).

Nakładanie podkładu gruntującego

Przed nałożeniem farby w celu zmniejszenia chłonności podłoża, zabezpieczenia przed powstawaniem przebarwień i prawidłowego wykonania struktury farby, należy zagruntować podłoże odpowiednim środkiem gruntującym. Podłoża bardzo chłonne zaleca się impregnować dwukrotnie, metodą „mokre na mokre”.

6.2. Warunki pogodowe prowadzenia robót elewacyjnych

Temperatura

W trakcie aplikacji i w trakcie wstępnego wiązania (minimum 6 godz. od aplikacji) temperatura powietrza i podłoża nie może być niższa niż $+5^{\circ}\text{C}$ ani wyższa niż $+25^{\circ}\text{C}$. Temperatura podłoża w okresie od jesieni do wiosny jest w godzinach porannych niższa niż temperatura powietrza- należy zwrócić uwagę, aby podłoże nie było zmrożone po nocnych przymrozkach.

Wilgotność powietrza

Prace należy prowadzić w warunkach wilgotności względnej powietrza nieprzekraczającej 75%. Prowadzenie prac przy wyższej wilgotności (np. po długotrwałym deszczu, okresie zamgleń, itp.) może być przyczyną wydłużonego czasu schnięcia farby, nawet do kilku dni.

Opady atmosferyczne

Świeżo nałożone kleje, tynki oraz farby należy chronić przed bezpośrednim działaniem deszczu przynajmniej przez 24 godz., a w warunkach dużej wilgotności ok. 72 godz.

Słońce

Nie należy malować elewacji w bezpośrednim nasłonecznieniu, gdyż farba będzie bardzo szybko zasychać na powierzchni, co może powodować różnice w kolorystyce malowanych elementów. Latem, doświadczeni wykonawcy prowadzą prace elewacyjne na ścianach południowo-wschodnich we wczesnych godzinach porannych.

Wiatr

Należy unikać prowadzenia prac montażowych, a zwłaszcza malowania, przy silnym wietrze.

Silny wiatr może nanieść zanieczyszczenia na świeżą powłokę farby. Zaleca się: stosowanie osłon z folii polietylenowej na rusztowaniach.

6.3. Prowadzenie robót pokrywczych

Roboty pokrywcze powinny być wykonywane w dni suche, przy temperaturze nie niższej niż -10 °C. Robót pokrywczych nie należy wykonywać w warunkach szkodliwego oddziaływania czynników atmosferycznych na jakość pokrycia, takich jak rosa, opady deszczu lub śniegu, oblodzenie oraz wiatr utrudniający krycie. Pokrycie powinno być tak wykonane, aby zapewnić łatwy odpływ wód deszczowych i topniejącego śniegu w kierunku wpustów dachowych lub okapu. Przed przystąpieniem do wykonywania nowego pokrycia, należy zapoznać się ze stanem konstrukcji dachu. Należy zdemontować istniejące łąty i kontrłaty oraz wiatroizolację i ocenić stan krokwi. Jeżeli podłoże jest wystarczająco sztywne można ułożyć nową wiatroizolację oraz łąty i kontrłaty a następnie wykonać pokrycie.

Wyposażenie dachu w instalacje:

W przypadku rynien i rur spustowych zaleca się sprawdzenie stanu technicznego i drożności tych elementów. W razie zniszczeń lub niedrożności należy wymienić zniszczone lub niedrożne elementy. W przypadku wymiany zachować prawidłowe spadki, a także zgodność wymiarową i kolorystyczną z istniejącymi elementami.

UWAGI:

Całość terenu posprzątać z gruzu, odpadów i śmieci i wywieźć za pomocą kontenerów samochodów samowładkowych na wysypisko śmieci „Manhattan” pod Augustowem.

Integralną część opracowania stanowi przedmiar robót, w którym zawarty jest opis robót, ich ilość oraz sposób wykonania w oparciu o katalogi nakładów rzeczowych.

7. DOSTĘPNOŚĆ DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Bez zmian. Brak dostępu do budynku dla osób niepełnosprawnych.

8. WARUNKI OCHRONY PPOŻ

Bez zmian. Zastosowane materiały i przyjęte technologie są dopuszczone do obrotu na polskim rynku zgodnie z prawem o wyrobach budowlanych. Do docieplenia została zastosowana wełna mineralna ze względu warunki dotyczące odległości od budynków sąsiednich.

8.1 Odległość od budynków sąsiadujących

Z jednej strony budynek połączony ścianami szczytowymi z budynkiem sąsiadującym. Z drugiej strony najbliższej położony budynek wolnostojący znajduje się w odległości 2m.

8.2 Kategoria zagrożenia ludzi

Kategoria zagrożenia ludzi: ZL-IV

8.3 Zaopatrzenie w wodę dla zewnętrznego gaszenia pożaru.

Z zewnętrznych hydrantów położonych w pobliżu budynku, wykazany na planie zagospodarowania terenu.

8.4 Droga pożarowa

Drogi ewakuacyjne przez istniejącą klatkę schodową. Dojazd do budynku droga publiczną ul. Rynek Zygmunta Augusta.

9. WPLYW NA ŚRODOWISKO

Projektowana inwestycja nie będzie wywierała negatywnego wpływu na środowisko.

10. UWAGI KOŃCOWE

- Wzajemne prawa i obowiązki pomiędzy Zamawiającym i Przyjmującym zamówienie na roboty budowlane będzie stanowić umowa pomiędzy stronami określająca także warunki wykonania i odbioru robót.
- 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.
- Zalecenia zawarte w ekspertyzie technicznej zostały uwzględnione.

PROJEKTANCI:

Specjalność	Imię i nazwisko	Nr upr.	podpis
-architektoniczna	mgr inż. arch. ANETA SADOWSKA	41/PDOKK/2015	
-konstrukcyjno- budowlana	mgr inż. KRZYSZTOF MIKLASZEWICZ	PDL/0087/PWBKb/16	