

## **OPIS TECHNICZNY**

**Dotyczy:** projektu remontu elewacji oraz dachu budynku wielorodzinnego

**Adres obiektu:** ul. Kilińszczaków 4, 64-915 Jastrowie (działka nr 977, obręb Jastrowie)

**Inwestor:** Wspólnota Mieszkaniowa,

ul. Kilińszczaków 4, 64-915 Jastrowie

### **1. Podstawa opracowania**

- 1.1. umowa z inwestorem,
- 1.2. inwentaryzacja budowlana – pomiary z natury,
- 1.3. uzgodnienia z inwestorem,
- 1.4. karty techniczne wyrobów budowlanych.

### **2. Informacje ogólne**

Celem opracowania jest projekt remontu elewacji oraz dachu budynku wielorodzinnego działce nr 977 w obr. Jastrowie przy ul. Kilińszczaków 4.

### **3. Opis stanu istniejącego**

Budynek wybudowany na planie wielokąta, jako czterokondygnacyjny w technologii murowanej. Usytuowany jest przy ul. Kilińszczaków 4 w Jastrowiu.

Zgodnie z uchwałą nr 69/2007 Rady Miejskiej w Jastrowiu z dnia 30.10.2007 roku, budynek leży w obszarze strefy oznaczonej symbolem 6MU9 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Jastrowiu.

Budynek stanowi zwartą zabudowę w głównej pierzei ulicy Kilińszczaków. Jego południowo-wschodnia ściana sąsiaduje bezpośrednio z budynkiem na sąsiedniej działce budowlanej.

Ściana południowo-zachodnia, północno-wschodnia i północna-zachodnia usytuowana jest na granicy nieruchomości i ma bezpośredni dostęp do otaczającego terenu. Wejście główne do części mieszkalnej znajduje się w elewacji południowo-zachodniej. W elewacji północno-wschodniej znajduje się dodatkowe wejście do budynku.

Inwestor – wspólnota mieszkaniowa nieruchomości, podjęła uchwałę o wykonaniu remontu elewacji budynku oraz dachu. Remont polegać będzie wymianie tynku na ścianach zewnętrznych, izolacji ścian fundamentowych oraz na wymianie pokrycia dachowego.



**Fot. 1 Widok elewacji północno-wschodniej**



**Fot. 2 Widok elewacji północno-zachodniej**



Fot. 3 Widok elewacji południowo-zachodniej



Fot. 4 Widok elewacji południowo-wschodniej

### 3.1. Opis stanu budynku

- Fundamenty w stanie ogólnym zadowalającym. Na dzień sporządzania projektu nie wykonywano odkrywek fundamentów, a ich stan oceniono na podstawie obserwacji całego budynku. Widoczne zarysowania na ścianach fundamentowych od strony piwnicy. Brak widocznego odchylenia budynku od pionu. Ściany nadziemne posiadają pęknięcia i zarysowania, które mogą świadczyć o częściowym osiadaniu fundamentów.

- Ściany ceglane w stanie dobrym. Zarysowania od strony elewacji frontowej przy otworach okiennych oraz pęknięcie na rogu ściany budynku gospodarczego od strony ul. 10 Pułku Piechoty. Konstrukcja ścian nie stanowi zagrożenia dla użytkowników.
- Elewacje budynku posiadają liczne uszkodzenia i odparzenia tynku. W miejscach występowania malatury widoczne łuszczenia i ubytki. Brak ocieplenia budynku głównego i budynku gospodarczego od strony ul. 10 Pułku Piechoty
- Konstrukcja dachu drewniana w stanie dobrym. Występują nieliczne spękania krokwi, brak oznak próchnienia
- Pokrycie dachu na budynku głównym z dachówki betonowej, na budynku gospodarczym od strony ul. 10 Pułku Piechoty pokrycie z papy. Występują liczne uszkodzenia, ubytki, miejscowe przecieki.
- Kominy murowane z licznymi ubytkami spoin, nieszczelne, z miejscowymi odparzeniami tynku
- Stolarka okienna na częściach wspólnych budynku w stanie złym. Nieszczelna, miejscowo mocowana gwoździami – brak możliwości otwarcia, z łuszczącą się farbą na ramach, ubytkami kitowania przy szybach i pęknięciami elementów.
- Stolarka drzwiowa wejściowa w złym stanie. Drzwi główne się nie domykają, przy klamce wymieniona część skrzydła z wkładką, w dolnej części wzmocnione blachą, pokryte kilkoma warstwami farby i lakieru. Po wykonaniu odkrywek w kilku miejscach ustalono, że pierwotny kolor drzwi był naturalny - ciemnego drewna. Były one polakierowane. W latach późniejszych użytkowania budynku, wykonywano szereg napraw i malowano drzwi kolejno na kolory żółty, zielony i brązowy.



**Fot. 5 Widok drzwi wejściowych**





**Fot. 6 Widok wykonanej odkrywki**

## 4. OPIS PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ REMONTOWYCH

### 4.1. Informacje ogólne

Projektuje się wykonanie remontu budynku zgodnie z art. 29 ust. 3 pkt 2) ppkt b), ustawy Prawo Budowlane z 7 lipca 1994r. z późn. zmianami w zakresie przegród zewnętrznych – dachów, ścian i ich elewacji.

W zakresie remontu jest wykonanie prac tynkarskich elewacji, z ich dociepleniem od strony podwórza i uzupełnieniem tynkowania, izolacji fundamentów oraz wymianę pokrycia dachowego wraz ze wzmocnieniem konstrukcji dachu.

### Projektowane rozwiązania szczegółowe:

### 4.2. Remont ścian zewnętrznych – zakres robót

- a) rozbiórka wolnostojącego komina przy części gospodarczej budynku
- b) wykonanie wykopu ścian fundamentowych oraz fundamentów i ich oczyszczenie przez szczotkowanie
- c) wykonanie izolacji ścian fundamentowych z mas bitumicznych,
- d) zasypanie wykopów
- e) demontaż drobnych urządzeń z elewacji (np. anten)
- f) demontaż pionów kanalizacyjnych oraz parapetów
- g) odbicie istniejącego tynku z elewacji i oczyszczenie powierzchni
- h) **zachowanie i uzupełnienie ubytków detali architektonicznych, tj. gzymsów, opasek okiennych i drzwiowych**
- i) wymiana stolarki okiennej oraz drzwiowej w częściach wspólnych budynku
- j) gruntowanie ścian
- k) przyklejenie warstwy ocieplenia w elewacjach tylnych podwórza
  - płytami styropianowymi o gr. 16 cm w budynku głównym od strony podwórka, od strony elewacji południowo-wschodniej oraz na elewacji dobudowanej części budynku
  - płytami styropianowymi o gr. 5 cm na elewacjach od strony podwórka budynku gospodarczego
- l) wymiana istniejących parapetów zewnętrznych blaszanych i montaż nowych parapetów z stalowej ocynkowanej i powlekanej
- m) Ochrona narożników wypukłych montowanych na zaprawie Ceresit CT 340 przy użyciu kątowników z siatką Ceresit CT 340
- n) Wykonanie warstwy ochronnej z siatki z włókna szklanego Ceresit CT 325 o gęstości min. 145 g/m<sup>2</sup> po uprzednim nałożeniu zaprawy Ceresit CT 85. Siatkę kłaść na ścianach budynku
- o) Zagruntowanie podłoża pod tynk silikatowo-silikonowych Ceresit CT 16
- p) Wykonanie ręczne tynków cienkowarstwowych silikatowo-silikonowych Ceresit CT 174 ziarno 2,0 mm. Tynk biały wykonywany metodą tynku zacieranego
- q) wykonanie tynkowania ścian i cokołu tynkiem silikatowo-silikonowym firmy Ceresit białego malowanego.
- r) malowanie ścian farbami elewacyjnymi, firmy Ceresit odmiany CT48, dwukrotnie w odcieniach palety barw „Kolory natury”:
  - ościeża okienne – kolor Ceresit TEXAS TX1 zmieszany z farbą białą w proporcjach 1:1
  - kolorystyka elewacji powyżej cokołu w odcieniu Ceresit TEXAS TX2
  - kolorystyka cokołu w odcieniu Ceresit TEXAS TX4

Projektowana kolorystyka elewacji w części graficznej opracowania.

#### 4.3. Docieplenie budynku – technologia robót

Do wykonania ścian zewnętrznych budynku przyjęto metodę „Lekką-moką” w systemie ETICS Ceresit Ceretherm.

Technologia wykonania docieplenia ścian:

- Skucie tynku ze ścian i ościeży
- Oczyszczenie, zmycie podłoża wodą
- Odgrzybianie powierzchni przy użyciu preparatu Ceresit CT 99
- Gruntowanie powierzchni przy użyciu preparatu Ceresit CT 17
- Sprawdzenie nośności podłoża przy użyciu płyty styropianowej CT 315 oraz zaprawy klejowej CT 83
- Zamocowanie listwy startowej na poziomie projektowanego cokołu CT-123
- Zamocowanie listew dylatacyjnych z użyciem zaprawy klejowej CT 85
- Przyklejenie płyt styropianu zaprawą klejową Ceresit 83 oraz klejem poliuretanowym CT 84 Express. Klej nakładać metodą punktowo-krawędziową w postaci ciągłej pryzmy obwodowej przy krawędzi i około 6 placków równomiernie rozłożonych na całej powierzchni płyty – łączna powierzchnia nałożonej masy klejowej po przyklejeniu powinna obejmować min. 40% powierzchni płyty. Płyty przyklejać z przesunięciem w tzw. cegielkę.

##### Grubość docieplenia styropianu na ścianach 16 cm i 5 cm – EPS Fasada 038

- Dodatkowo zamocowanie styropianu na dyble plastikowe z grzybkami Ceresit CT 335, w ogólnej ilości 6 szt./m<sup>2</sup>, o długości zakotwienia przynajmniej 8 cm – UWAGA Na ścianach szczytowych stosować w/w dyble w ilości ogólnej 8 szt./m<sup>2</sup>
- Ochrona narożników wypukłych montowanych na zaprawie Ceresit CT 340 przy użyciu kątowników z siatką Ceresit CT 340
- Wykonanie warstwy ochronnej z siatki z włókna szklanego Ceresit CT 325 o gęstości min. 145 g/m<sup>2</sup> po uprzednim nałożeniu zaprawy Ceresit CT 85. Siatkę kłaść na ścianach budynku
- Zagruntowanie podłoża pod tynk silikatowo-silikonowych Ceresit CT 16
- Wykonanie ręczne tynków cienkowarstwowych silikatowo-silikonowych Ceresit CT 174 ziarno 2,0 mm.
- Malowanie ścian farbami elewacyjnymi, firmy Ceresit odmiany CT48, dwukrotne w odcieniach palety barw „Kolory natury”:
  - ościeża okienne – kolor Ceresit TEXAS TX1 zmieszany z farbą białą w proporcjach 1:1
  - kolorystyka elewacji powyżej cokołu w odcieniu Ceresit TEXAS TX2  
kolorystyka cokołu w odcieniu Ceresit TEXAS TX4



#### 4.4. Remont dachu - zakres robót

Projektowane rozwiązania szczegółowe:

- a) demontaż obróbek blacharskich dachu, rynien i rur spustowych,
- b) demontaż pokrycia dachu oraz łąt
- c) przemurowanie kominów powyżej połaci dachu, z cegły klinkierowej pełnej bordowej
- d) oczyszczenie krokwi
- e) wymiana okienek dachowych
- f) ułożenie warstw dachu:
  - na budynku głównym oraz na dobudowanej części od strony podwórka – folia, łąty, dachówki zakładkowe w kolorze ceglastym matowym
  - na części budynku od strony ul. 10 Pułku Piechoty – izolacja dachu lepikiem, pokrycie dwiema warstwami papy
  - nad zejściem do piwnicy – krokwie, deskowanie pełne pokryte lepikiem, warstwa papy, łąty i dachówki zakładkowe w kolorze ceglastym matowym
- g) wykonanie nowych obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych w kolorze ceglastym, z blachy stalowej ocynkowanej i powlekanej

#### 4.5. Stolarka okienna i drzwiowa

- a) w elewacji od podwórza zachowało się jedno okno historyczne (po lewej stronie nad budynkiem gospodarczym). Fotografia poniżej.



W dokumentacji i zakresie prac nie przewiduje się robót konserwacyjnych, ani remontowych. Okno przynależy do mieszkania i nie podlega wymianie podczas projektowanych robót remontowych, niniejszą dokumentacją. Wg oceny

wizualnej z poziomu terenu (nie udostępniono mieszkania do bliższego zbadania kolorystyki okna) określono, że pierwotnym kolorem okna jest kolor biały.

- a) W częściach wspólnych obiektu, tj. na klatce schodowej, projektuje się wymianę istniejącej drewnianej stolarki okiennej, bez zmiany ich wielkości i szerokości. Nowa stolarka nawiązująca kolorem i wyglądem do istniejącej z zachowaniem wymiarów i wykrojów, podziałów wewnętrznych, ilości kwater poszczególnych okien, wymiarów i grubości w pionie i poziomie. W części rysunkowej dokumentacji wskazano okna do wymiany wraz z ich podstawowymi wymiarami (rysunek A-2). Nowa stolarka okienna projektowana jako PCV w kolorze białym o współczynniku przenikania ciepła maksymalnie  $1,3 \text{ W/m}^2 \times \text{K}$ , dla spełnienia obecnych norm cieplnych dla nowych okien.
- b) Ze względu na zły stan techniczny i uszkodzenia uniemożliwiające remont i konserwację drzwi frontowych, projektuje się wymianę drzwi frontowych od ulicy Kilińszczaków. Nowe drzwi projektowane jako drewniane z drewna twardego, np. buk, o wzmocnionej konstrukcji i współczynniku przenikania ciepła maksymalnie  $1,3 \text{ W/m}^2 \times \text{K}$ , dla spełnienia obecnych norm cieplnych dla nowych drzwi. Po wykonaniu odkrywek w kilku miejscach ustalono, że pierwotny kolor drzwi był naturalny - ciemnego drewna. Były one polakierowane. Nowe drzwi projektuje się zabezpieczyć lakierobejcą w odcieniu „jasny dąb”.  
Istniejące drzwi zinwentaryzowano i ukazano na rysunku nr A-3, dla odwzorowania na nowych drzwiach.
- c) Istniejące drzwi w elewacji tylnej budynku wykonane są jako drewniane. Posiadają liczne uszkodzenia i nieszczelności. Projektowana wymiana drzwi na stolarkę pcv w odcieniu brązu. Nowe drzwi jako pełne, w części mieszkalnej o współczynniku przenikania ciepła maksymalnie  $1,3 \text{ W/m}^2 \times \text{K}$ , dla spełnienia obecnych norm cieplnych dla nowych drzwi. Pozostałe do piwnicy i komórek bez wymaganego współczynnika projektowane jako pełne. Wymiary drzwi zinwentaryzowano i ukazano na rysunku nr A-3, dla odwzorowania na nowych drzwiach.
- d) W ścianach fundamentowych w otworach okiennych projektowane nowe okna. Rozmieszczenie okien w części rysunkowej na rysunku nr A-4

## **5. Uwagi końcowe**

- 5.1. Wszystkie stosowane materiały powinny mieć odpowiednie atesty stwierdzające zgodność z obowiązującymi przepisami. Należy je stosować zgodnie z instrukcją producenta.
- 5.2. Należy przestrzegać odpowiednich warunków technicznych wykonania i odbioru robót z zachowaniem odpowiedniej jakości. Wszystkie prace wykonywać z zachowaniem wymagań w zakresie BHP i ochrony przeciwpożarowej.
- 5.3. Rozwiązania szczegółowe nie zawarte w niniejszym opracowaniu należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami oraz instrukcjami i wymaganiami producentów materiałów.

**mgr inż. arch Krzysztof Lechowicz**  
**Nr upr. 7/ZPOIA/OKK/2015**

**mgr inż. Damian Ludka**