

Nazwa elementu:	<u>PROJEKT ROBÓT BUDOWLANYCH</u>
Nazwa zamierzenia budowlanego:	Docieplenie budynku mieszkalnego wielorodzinnego
Identyfikator działki:	ul. Wojska Polskiego 62-64, dz. 370/1, 370/11 obręb 0001
Nazwa inwestora i jego adres:	Wspólnota Mieszkaniowa nr 717, 718 w mieniu której działa Stargardzkie TBS Sp. z o.o., ul. A. Struga 29, 73-110 Stargard
Jednostka Projektowa:	Bas Pracownia architektoniczna Patryk Krupcała ul. Kosodrzewiny 11/1, 72-003 Dobra
Architektura/Autor projektu:	mgr inż. arch. Patryk Krupcała upr. bud. nr 24/ZPOIA/OKK/2013
Data opracowania:	styczeń 2026r.
Spis treści:	str. 1 strona tytułowa i spis zawartości opracowania str. 2 Opis techniczny do projektu str. 6 informacja bioz str. 7 Decyzje o nadaniu uprawnień oraz zaświadczenia o przynależności do IARP projektanta rys. A.1- SYTUACJA rys. A.2- FASADY- INWENTARYZACJA rys. A.3- FASADY- KOLORYSTYKA rys. A.4- STOLARKA DRZWIOWA rys. A.5- SCHEMAT STRYCHU rys. D.1- STROP STRYCHU rys. D.2- RENOWACJA DRZWI ZEWNĘTRZNYCH rys. D.3- RENOWACJA DRZWI ZEWNĘTRZNYCH

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA CZĘŚCI OPISOWEJ

1. PODSTAWA I ZAKRES OPRACOWANIA.
2. INWENTARYZACJA
3. PROJEKT ROBÓT BUDOWLANYCH
4. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA
5. WNIOSKI KOŃCOWE, BEZPIECZEŃSTWO PRACY I OCHRONA ZDROWIA PODCZAS REALIZACJI ROBÓW, INNE UWAGI

1. PODSTAWA I ZAKRES OPRACOWANIA.

Opracowanie wykonano na zlecenie: Wspólnota Mieszkaniowa nr 717, 718 nieruchomości przy ul. Wojska Polskiego 62-64 w Stargardzie,

W opracowaniu wykorzystano następujące materiały i uzgodnienia:

- wizja lokalna i inwentaryzacja,
- wytyczne i dane w postaci notatki służbowej z oględzin budynku podczas spotkania na miejscu,
- wytyczne audytu remontowego
- obowiązujące przepisy i normy

Zakres niniejszego opracowania dotyczy rozwiązań projektowych dla planowanej inwestycji: Docieplenie tylnej ściany budynku mieszkalnego wielorodzinnego z miejscowym demontażem styropianu oraz docieplenie posadzki strychu, remont elewacji frontowej. W związku z dociepleniem wymienić należy także drzwi w elewacji tylnej. Wymiana okien nie jest przedmiotem inwestycji ze względów ekonomicznych.

2. INWENTARYZACJA

2.1 Dane ogólne:

- Nazwa inwestycji – Docieplenie budynku mieszkalnego wielorodzinnego
- Adres inwestycji – ul. Wojska Polskiego 62-64, Stargard, dz. nr 370/1, 370/11, obręb 0001 Stargard
- Stadium – inwentaryzacja budowlana branży architektonicznej
- Inwestor i zleceniodawca – Wspólnota Mieszkaniowa nr 717, 718 nieruchomości przy ul. Wojska Polskiego 62-64 w Stargardzie

2.2 Dane liczbowe istniejące budynku:

- | | |
|--|---|
| - Obecne przeznaczenie budynku | - budynek mieszkalny wielorodzinny |
| - Podpiwniczenie | - pod całym budynkiem |
| - Strych nieużytkowy | - nad poddaszem mieszkalnym |
| - Ilość kondygnacji nadziemnych mieszkalnych | - 2 |
| - Pow. zabudowy | - 370m ² |
| - Pow. użytkowa | - 591,38m ² |
| - Wysokość budynku | - 9m do kalenicy, 7m do ocieplenia stropu |
| - Rok budowy | - pierwsza połowa XX wieku |

2.3 Ochrona konserwatorska:

Budynek jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Ochrona konserwatorska wskazana w opinii Organu, wg której zabrania się docieplania ścian od strony ulicy natomiast dopuszcza się ocieplenie od strony tylnej i stropu strychu. Fasadę frontową należy poddać renowacji.

2.4 Dane konstrukcyjno – materiałowe.

- Ławy fundamentowe i fundamenty ceglane (nie wykonano odkrywek) z uwagi na dobry stan ścian zewnętrznych także poddanych oględzinom wnioskuje się brak uszkodzeń konstrukcji ścian fundamentowych i ław,
- Ściany zewnętrzne ceglane, brak uszkodzeń konstrukcji, dobry stan spoin i tynków, widoczne zawilgocenia i uszkodzenia,
- Ściany wewnętrzne nośne murowane z cegły, brak uszkodzeń konstrukcji, dobry stan spoin i tynków, widoczne zawilgocenia na odczycie higrometru, piwnice wymagają wentylacji,

- Ściany działowe ceglane z cegły, brak uszkodzeń konstrukcji, dobry stan spoin i tynków, brak zawilgocenia,
- Podłoga piwnicy utwardzona (nie wykonano odkrywek), stan dobry, wystarczający na potrzeby funkcji jaką pełni, brak zawilgocenia,
- Ściany nadziemne powyżej parteru zewnętrzne ceglane,
- Ściany wewnętrzne nośne ceglane obustronnie tynkowane (nie wykonano odkrywek),,
- Ściany wewnętrzne ceglane i lekkie (nie wykonano odkrywek),
- Stropy międzykondygnacyjne drewniane,
- Dach dwuspadowy stromy kryty papą,

2.5 Klatka schodowa:

Klatka schodowa drewniana w zadowalającym stanie, zalecany jest remont przy najbliższym remoncie wnętrza. Brak okna na klatce schodowej powoduje zbyt małą krotność wymian powietrza i zalecana jest wentylacja klatki schodowej przy najbliższym remoncie.

2.6 Elewacje:

W okresie wykonywania inwentaryzacji elewacje budynku są konstrukcyjnie w dobrym, a w wizualnym złym stanie z wykruszonym w wielu miejscach tynkiem zewnętrznym i przerdzewiałą obróbką blacharską oraz prowizorycznymi naprawami tynku wykonywanymi przy okazji wymiany niektórych okien. Okna do piwnicy i na strych w stanie średnim, do zachowania ze względów ekonomicznych. Nawietrzaki zewnętrzne w postaci rur na elewacji nie są rozwiązaniem zgodnym z przepisami techniczno-budowlanymi z uwagi na brak izolacji termicznej tych kanałów, zaleca się montaż płaskich kanałów grubości 10cm plastikowych przykrytych warstwą 5cm tworzywa xps na elewacji z wyprowadzeniem ich 150cm powyżej otworu w murze. W budynku obecne są w fasadzie frontowej zabytkowe drzwi w stanie wymagającym renowacji, nadające się do użytku.

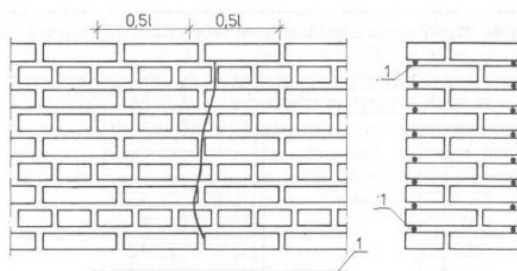
3. PROJEKT ROBÓT BUDOWLANYCH

3.1 Piwnica i przyziemie:

Ze względów ekonomicznych nie projektuje się wymiany okien piwnic ani też remontu studzienek okiennych. Ze względu na wysokość piwnic nie projektuje się docieplenia sufitu piwnic. Styropian fasadowy gr. 15cm od strony tylnej należy układać na klej i kołkować z użyciem min. 4 szt. kołków na metr kwadratowy zaczynając od poziomu przyległego terenu. Do wysokości 2m zastosować podwójną siatkę z tworzywa zbrojącą tynk.

3.2 Wariantowe przeszycia ścian:

Należy wykonać niezbędne roboty naprawcze ścian w razie ich odkrycia po skuciu tynków takie jak przeszycie ścian spękanych. Przeszycie wykonać z użyciem stalowych żebrowanych prętów stalowych. Należy skuć tynk ze ściany aby odkryć pęknięcia. Tynk powinien być skuty co najmniej na długo 50cm z każdej strony pęknięcia. Następnie usunąć zaprawę ze spoin na głębokość 2-3cm. Spoiny wypełnić zaprawą cementową marki min. M10. Osadzi pręty stalowe Ø8 nie rzadziej niż co trzeci spoin.



Ponadto ewentualne rozpoznane pęknięcia należy wzmocnić poprzez iniekcję ciśnieniową. Pozwoli to na szczelne wypełnienie pęknięcia w ścianie i dodatkowe związanie struktury ściany. Iniekcję zastosować na całej długości pęknięcia.

W miejscach zakwalifikowanych do wzmocnienia wytrasować punkty planowanych odwiertów. Średnicę odwiertów dobrać do metody iniektowania - do średnicy dyszy urządzenia iniektującego.

Przygotowanie poda (szczelin, muru pod tynkiem, tynku) rozpocz od zwilżenia przez wykonane wcześniej otwory. Zwilżenie musi być dokonane odpowiednio wcześniej, by wszystkie elementy, z którymi stykać się będzie zaprawa iniekcyjna, były wilgotne. Zapobiegnie to nadmiernemu odciąganiu wilgoci z zaprawy w związku z tym - pozwoli na odpowiednie jej wiązanie.

Iniektowanie preparatem wypeniającym rozpocząć od górnych otworów wzmacnianego rejonu.

Wypływanie zaprawy dolnymi otworami będzie potwierdzeniem dobrego wypełnienia wzmacnianego obszaru. W przypadku braku takiego wypływania - wykonać dodatkowy rząd otworów pomiędzy dolnymi i górnymi i powtórzyć iniektowanie w te otwory.

3.3 Elewacje:

- zdemontować wszystkie elementy wyposażenia budynku przytwierdzone do elewacji tj. anteny telewizyjne, oświetlenie, tabliczki informacyjne, lampy, nieużywane urządzenia stalowe tkwiące w elewacji;
- zdemontować drzwi do budynku, wymienić na nowe te od strony tylnej a w elewacji frontowej wykonać profesjonalną renowację drzwi wg detalu 2 i 3
- skuć warstwę tynku w ościeżach otworów okiennych i drzwiowych, wyrównać nawierzchnię ściany po skuciu tynków;
- zdemontować obróbki blacharskie gzymsów, okapniki;
- skuć wszystkie tynki lub tylko "głuche tynki" i wypełnić ubytki w tynkach zewnętrznych wg oględzin i odkrywek;
- odsolić ściany, na ścianach bocznych i od strony ulicy wykonać tynki renowacyjne oraz wyprawę mineralną 2mm a następnie ściany pomalować na kolor wynikający z odkrywki tynku zastanego, przy czym odkrywki dokonać w kilku miejscach na każdej fasadzie i na różnych wysokościach,
- zamontowanie podokienników zewnętrznych z blachy powlekanej oraz obróbki alucynk,
- zdemontować kanały wentylacji grawitacyjnej od strony podwórka, zaleca się montaż nowych z tworzywa sztucznego o grubości 10cm o polu powierzchni czynnej 160cm²,
- wykonać termoizolację ściany tylnej styropianem fasadowym gr. 15cm po ówczesnym przygotowaniu ścian, ich oczyszczeniu i impregnacji, ponadto w części ścian tylnej fasady należy usunąć istniejący styropian
- wykonanie termoizolacji ze styropianu fasadowego gr. 2cm w ościeżach otworów okiennych i drzwiowych w ścianie tylnej;
- tynkowanie ścian,
- ułożenie opaski z kostki lub płyt betonowych na podsypce cementowo piaskowej 1:4 gr. 3cm
- zamocować uchwyty flag w okolicy portalu wejściowego,

3.4 Odwodnienie:

Wymienić należy rynny i rury spustowe na nowe o średnicy nie mniejszej niż zastane na nowych hakach dostosowanych do grubości izolacji ścian i materiału ścian, zaleca się stalowe rynny i rury spustowe z rewizją. Ewentualne wpusty gruntowe do kanalizacji deszczowej odsunąć od strony tylnej o grubość izolacji lub wymienić w pozostałych przypadkach.

3.5 Obróbki blacharskie:

Wykonać nowe z blachy alucynk.

3.6 Podokienniki zewnętrzne:

Podokienniki zewnętrzne wykonać z blachy stalowej powlekanej wg rysunku kolorystyki elewacji.

3.7 Strop strychu:

Należy zdjąć okładzinę z desek stropu strychu, wybrać polepę oraz zdemontować ślepy pułap. Następnie dokonać docieplenia przestrzeni między belkami, nadmuchując materiał izolacyjny z wełny celulozowej. Zaleca się zachować 2cm pustki wentylacyjnej między licem izolacji a płytą osb montowaną na belki stropu w ramach nowej posadzki. Pod płytą osb zaleca się zamontować izolację z papieru woskowanego lub membrany.

3.8 Gospodarka cieplna:

Poszczególne przegrody budowlane w zakresie opracowania – takie jak ściany zewnętrzne po dociepleniu spowodują zmniejszenie zapotrzebowania budynku na energię. Dla lepszej korzyści i zmniejszenia wydatku energii zalecam wymianę stolarki okiennej piwnic na nową o współczynnika na poziomie 1,4W/m²K, w piwnicy oraz okiennej na strychu na poziomie 1,4W/m²K.

4. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA

Inwestycja wymaga docieplenia elewacji od strony tylnej i wykracza o grubość termoizolacji na działkę nr ewid. 370/11, która jest własnością Miasta Stargard i wymagana jest na to zgoda. Inwestycja nie powoduje hałasów, wibracji, zadymienia, nie powoduje ograniczeń w zagospodarowaniu sąsiednich nieruchomości ani pogorszenia warunków życia.

5. WNIOSKI KOŃCOWE, BEZPIECZNEŚĆ PRACY I OCHRONY ZDROWIA I INNE UWAGI:

Wszystkie materiały, które będą zastosowane w trakcie budowy muszą posiadać obowiązujące świadectwa do stosowania w budownictwie lub jeżeli są przedmiotem norm państwowych, zaświadczenie producenta potwierdzające zgodność z postanowieniem odpowiedniej normy.

- W trakcie realizacji robót należy przestrzegać aktualnie obowiązujących zasad bezpieczeństwa pracy w zakresie: BHP, P.POŻ, SANEPID.

- Roboty powinny być prowadzone zgodnie z zasadami sztuki budowlanej pod nadzorem uprawnionej osoby. Kierownik budowy winien posiadać wymagane kwalifikacje zawodowe oraz znać przepisy w ww zakresie.

- Kierownik budowy przed rozpoczęciem prac powinien przeszkolić pracowników w zakresie przepisów BHP, P.POŻ i SANEPID obowiązujących w budownictwie oraz sporządzić projekt organizacji placu budowy.

- Zatrudnieni na budowie pracownicy winni:

- posiadać aktualne świadectwo zdrowia,

- być przeszkoleni w ww zakresie,

- być wyposażeni w odpowiedni sprzęt i odzież ochronną,

- posiadać kwalifikacje do używania specjalistycznego sprzętu.

- Prace budowlane należy prowadzić zgodnie z:

- zaświadczeniem o braku uwag od właściwego Organu,

- warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano montażowych,

- prawem budowlanym,

- aktualnymi polskimi normami i przepisami dotyczącymi procesu budownictwa,

- zgodą właściciela działki drogowej

projektował: mgr inż. arch. Patryk Krupała upr. bud. nr 24/ZPOIA/OKK/2013