

OPIS TECHNICZNY
DO PROJEKTU TECHNICZNEGO REMONTU ELEWACJI ORAZ WYMIANIE
POKRYCIA DACHOWEGO DLA BUDYNKU MIESZKALNEGO, POŁOŻONEGO NA
TERENIE DZIAŁKI O NR EWIDENCYJNYM GRUNTU 166 (OBRĘB 17 – STRZELCE
KRAJ.) PRZY UL. PÓŁNOCNEJ 50 W STRZELCACH KRAJEŃSKICH.

1. Dane ogólne

1.1. Podstawa opracowania.

- zlecenie – Gmina Strzelce Krajeńskie, ul. Wolności 48, 66-500 Strzelce Krajeńskie.
- wizja lokalna w terenie i niezbędne pomiary,
- dokumentacja geodezyjna.

1.2. Zakres opracowania.

Tematem opracowania jest projekt techniczny inwestycji polegającej na remoncie elewacji oraz wymiany pokrycia dachowego wraz dociepleniem, istniejącego budynku mieszkalnego, położonego przy ul. Północnej 50 w Strzelcach Krajeńskich, na terenie działki o nr ewidencyjnym gruntu 166 (obręb 17 – Strzelce Kraj.).

1.3. Lokalizacja inwestycji.

Projektowana inwestycja położona jest na działce o nr ewidencyjnym gruntu 166 przy ulicy Północnej 50 w Strzelcach Kraj. Działka, na której znajduje się budynek mieszkalny przy ul. Północnej 50 położona jest na terenie historycznego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Strzelce Kraj., wpisanego do rejestru zabytków pod nr 73, orzeczeniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze z dnia 07.11.1957 r., numerem 2172/75 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze z dnia 31.01.1975 r. oraz pod numerem KOK-I-7/76 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze z dnia 21.10.1976 r. Ponadto przedmiotowy budynek został wpisany do rejestru zabytków pod numerem L-910/A decyzją Wojewódzkiego Lubuskiego Konserwatora Zabytków z dnia 30.03.2023 r. W związku z powyższym projekt podlega uzgodnieniu pod względem konserwatorskim z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (uzgodnienie w załączeniu).

1.4. Rodzaj i kategoria obiektu

- budynek mieszkalny wielorodzinny;
- kategoria obiektu budowlanego; XIII

1.5. Charakterystyczne parametry budynku

- | | |
|---------------------------------|-------------------------|
| - powierzchnia zabudowy budynku | - 108,90 m ² |
| - powierzchnia użytkowa budynku | - 164,80 m ² |
| - kubatura | - 525,62 m ³ |
| - długość | - 11,00 m |
| - szerokość | - 9,90 m |
| - wysokość do kalenicy | - 9,95 m |

1.6. Dane konstrukcyjno-materiałowe

1. Fundamenty

- kamienne za zaprawie cementowej.

2. Ściany zewnętrzne

- konstrukcja ryglowa,
- tynk cementowy.

3. Stropy

- stropy między piętrowe o konstrukcji drewnianej

4. Dach

- o konstrukcji drewnianej dwuspadowy krokwiowo-płatwiowy,
- pokrycie dachówka ceramiczna karpiówką,
- kominy z cegły ceramicznej.

1.7. Zakresu projektowanych robót budowlanych

- skucie w elewacjach tynków zdegradowanych i cementowych i ich odtworzenie, przed podjęciem prac należy usunąć wszystkie wtórne elementy z elewacji: uchwyty, anteny itp. Odtworzenie tynków należy wykonać zgodnie z rozwiązaniem oryginalnym. Przed przystąpieniem do prac tynkarskich należy przeprowadzić badania konserwatorskie w celu określenia składu ilościowego i jakościowego wyprawy jako podstawę do prowadzenia rekonstrukcji,

- wykonanie czyszczenia elewacji wybrana na podstawie prób metod. Należy usunąć farbę z cokołu i wykonać odkrywkę w wyprawie tynkarskiej w celu określenia czy cokół był pierwotnie tynkowany.

- malowanie elewacji farbami krzemianowymi w kolorze wynikającym z badań konserwatorskich,

- wzmocnienie w partiach murowych wzmocnień pęknięcia muru, dotyczy cokołu i wtórnie przemurowanych partii elewacji,

- wykonanie niezbędnych napraw drewnianej konstrukcji ryglowej poprzez wymianę zniszczonych lub wzmocnienie elementów,

- rozbiórka istniejącego pokrycia i łączenia dachu,

- przemurowanie istniejących trzonów kominowych cegła ceramiczną, zaleca się tynkowanie kominów zaprawą wapienną w kolorze elewacji,

- montaż nowego pokrycia z dachówki ceramicznej karpiówki w kolorze ceglastym układanej w łuskę, zakazuje się zmianę długości połaci, geometrię oraz stosowanie dachówek krawędziowych na rzecz wiatrownic drewnianych i gzymsów drewnianych,

- ocieplenie poddasza wełną mineralną układaną pomiędzy krokwiami,

- wykonanie opierzeń z blachy tytanowo - cynkowej przy trzonach kominowych, opierzenia nie mogą być umieszczone zbyt wysoko, jednak na tyle aby spełniały swoją rolę,

- wymiana opierzeni i obróbek blacharskich z blachy tytanowo – cynkowej,

- wykonanie wyłazu dachowego kominarskiego od strony elewacji tylnej.

1.8. Opis projektowanych rozwiązań

1.8.1 Elewacja budynku

Z przeprowadzonej oceny stanu technicznego budynku wynika, że elewacja jest w złym stanie technicznym. Widoczne są spękania, odparzenia i ubytki tynku, niejednorodna i łuszcząca się wyprawa malarska. W bardzo złym stanie jest również cokół budynku, który w większości się odpaja od muru, widoczne są ubytki spoin oraz jest również zawilgocony. W związku z powyższym należy wykonać cokół z farby, która jest pokryty oraz wykonać odkrywkę w wyprawie tynkarskiej w celu sprawdzenia czy cokół był pierwotnie tynkowany. W przypadku stwierdzenia, że cokół nie był pierwotnie tynkowany należy usunąć tynk, uzupełnić ubytki spoin. Natomiast gdy stwierdzone będzie, że cokół był pierwotnie tynkowany należy odtworzyć tynk na podstawie badań konserwatorskich. Należy wykonać tynk renowacyjny trasowy o zwiększonej odporności na zawilgocenia i wykwyty wapienne. W miejscach zagrzybionych zastosować roztwór do usuwania grzybów i alg.

Przed przystąpieniem do przygotowania podłoża należy usunąć obróbki blacharskie, uchwyty odgromowe, rynny i rury spustowe występujące na elewacji bądź przyległej powierzchni. Powierzchnię ścian należy zmyć i usunąć słabo związane fragmenty tynku. Ubytki należy wypełnić zaprawą tynkarską. Do wyrównania powierzchni i lokalnych uszkodzeń ściany najlepiej używać zaprawy wyrównującej.

Wykonanie tynku cokołu zgodnie z instrukcją producenta:

- narzucić podkład renowacyjny jako warstwę zwiększającą przyczepność, pokrywając nim nie więcej niż 50% powierzchni muru (ażurowo),

- jako ostatnią warstwę systemu narzucić tynk renowacyjny drobnoziarnisty min. 10 mm, jako warstwę nawierzchniową,
- uzupełniony tynk renowacyjny powinien się charakteryzować analogiczną frakcją oraz sposobem nałożenia (zatarcia).

Identycznie sposób należy postąpić w przypadku tynków zdegradowanych występujących w elewacji budynku. Należy przyjąć, że jest to około 25% powierzchni elewacji. Stwierdzone pęknięcie w narożu i ścianach budynku należy scalić rozwarstwienie ściany przy zastosowaniu specjalistycznej metody scalającej rozwarstwione ściany np. wg technologii „Helifix:”. Istniejące rysy na elewacji należy pogłębić poprzez nacięcia, zagruntować roztworem szkła wodnego potasowego w proporcji 2:1 i wypełnić konfekcjonowaną, mineralną szpachlówką naprawczą. Po ustawieniu rusztowań należy luźne i odspojone tynki usunąć i zastosować nowe wyprawy tynkarskie. Należy również usunąć wszystkie cementowe przecierki i tynki natryskowe. Po usunięciu powłok malarskich i niespójnych tynków, podłoże należy wzmocnić strukturalnie wodnym roztworem szkła wodnego potasowego w proporcji 2:1 poprzez intensywne wtarcie preparatu w podłoże. W razie potrzeby czynność należy powtórzyć. Przed malowaniem elewacji konieczne jest dokonanie wyrównania struktury podłoża ze względu na spodziewane różnice struktury tynków pacą metalową i filcową gąbką, używając konfekcjonowanej mineralnej szpachlówki. Po szpachlowaniu i wyschnięciu warstw należy powierzchnie zagruntować, następnie przystąpić do malowania elewacji farbami matowymi odpornymi na czynniki atmosferyczne, mineralnymi silikatowymi na bazie krzemianów lub polikrzemianów, których spoiwo stanowi szkło wodne potasowe z dodatkiem stabilizatorów organicznych, hydrofobową o bardzo wysokiej dyfuzyjności dla pary wodnej, pigmenty o właściwościach fotokatalitycznych czyli aktywnych pod wpływem działania promieni UV dzięki czemu gwarantują maksymalną trwałość koloru. Kolor ziemisty wynikający z ustaleń stratygraficznych. Malowanie elewacji poprzedzić wykonaniem prób kolorystycznych, przy czym zastrzega się możliwość zmiany projektowanej kolorystyki na podstawie rozpoznania oraz ustalenia oryginalnej kolorystyki elewacji. Stosować pierwszą warstwę o ton ciemniejszą a drugą rozrzedzoną fiksatywą.

Renowacji należy poddać detale architektoniczne w tym gzyms koronujący (podokapowy) od strony elewacji tylnej - deska drewniana o grubości około 3-4 cm, zaś od strony elewacji frontowej bale drewniane o grubości do ustalenia podczas wykonywania robót. W przypadku niemożności wykonania renowacji należy wykonać nowe na wzór istniejących (zwłaszcza od stronu elewacji frontowej (ulicy Północnej).

Drzwi wejściowe do budynku od strony ulicy ze względu na zniszczenie wymagają renowacji bądź wymiany na nowe.

Schody zewnętrzne wejściowe do budynku od strony ulicy Północnej należy oczyścić parą wodną pod ciśnieniem (lub inną metodą), mechanicznie usunąć zaprawy cementowe i resztki powłok malarskich, wykonać drobne naprawy ubytków masami na bazie żywicy syntetycznych, oczyścić przestrzenie podstopniowe. Istniejącą balustradę przy schodach zewnętrznych należy oczyścić z istniejącej powłoki malarskiej oraz określić pierwotny sposób opracowania elementu metalowego.

W celu schowania istniejących przewodów instalacyjnych należy je prowadzić w osłonach – listwach montażowych kolorystycznie skalonych z elewacją z wykorzystaniem istniejących uskoków i kątów. Nie należy wykonywać bruzd w tynku na ich prowadzenie.

Zaleca się aby zapewnić nadzór osoby o wykształceniu w zakresie konserwatora dzieł sztuki w specjalności kamień i detal architektoniczny.

1.8.2. Wymiana pokrycia dachowego i docieplenie w połaci dachu

Ponadto przewiduje się wymianę starego pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej karpiówki na nowe z dachówki karpiówki w „łuskę” koloru ceglatego. Zakazuje się stosowania dachówek zakładkowych, z uwagi na chronologię budynku należy zastosować historycznie stosowany sposób ułożenia dachówek w łuskę zamiast w koronkę. Zakazuje się zmianę długości połaci dachowych, geometrię oraz stosowanie dachówek krawędziowych na rzecz wiatrownic drewnianych i gzymsów drewnianych. Podczas remontu należy zdemontować istniejącą dachówkę ceramiczną karpiówkę oraz łąty, kontrłąty i ocenić stan techniczny niewidocznej części konstrukcji drewnianej dachu, w przypadku widocznych ubytków oraz złego stanu należy je bezwzględnie wymienić. Z o ceny stanu więzby dachowej stwierdzono, że jest w dobrym stanie, jedynie wymienianie podlegał zawilgocony

wymian przy kominie oraz uzupełnienie wyciętej części krokwi (oznaczone na rys. rzuty więźby dachowej rys. nr PT/1). Wymianę elementów pierwotnych konstrukcji więźby ograniczyć do niezbędnego minimum tylko w zakresie elementów trwale uszkodzonych (zniszczonych), które utraciły właściwości konstrukcyjne, wymienione części drewnianej konstrukcji muszą odtwarzać obmiary i przekroje jak obecnie. Nie należy wprowadzać nadbitek na krokwiach, chyba że będzie to koniecznie niezbędne z uwagi na wykonanie pokrycia. Wszystkie elementy drewniane należy zaimpregnować owado- i grzybobójczo oraz środkami ogniochronnymi. Przed montażem łat należy założyć folię przeciw wiatrową. Wymianie podlegają również obróbki blacharskie oraz rynny i rury spustowe z blachy tytanowo-cynkowej w kolorze naturalnym.

Kominy ze względu na występujące ubytki należy przemurować, odtworzyć parametry i kompozycję – cegła ceramiczna pełna otynkowana zaprawą cementowo-wapienną w kolorze elewacji. Przy trzonach kominowych należy wykonać opierzenia z blachy tytanowo - cynkowej, opierzenia nie mogą być umieszczone zbyt wysoko, jednak na tyle aby spełniały swoją rolę. Podczas prowadzenia robót budowlanych należy uzupełnić wyłaz dachowy od strony elewacji tylnej.

Przewiduje się również docieplenie połaci dachowej wełną mineralną lekką. Grubość docieplenia wełną mineralną w polach pomiędzy krokwiami na grubość 15 cm, zaś w poziomie płatwi na grubość również 15 cm. Wełna mineralna zabezpieczona zostanie od strony poddasza folią PCV oraz taśmami mocowanymi do krokwi i płatwi.

Powstałe w wyniku prowadzonych robót budowlanych odpady budowlane zostaną przez Wykonawcę robót oddane do utylizacji.

1.9. Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektu

Nie wykonywano badań geologicznych. Przyjęto, że w miejscu posadowienia budynku mieszkalnego wielorodzinnego znajdują się grunty nośne, a poziom lustra wody gruntowej znajduje się poniżej poziomu posadowienia budynku, przyjęto proste warunki gruntowe.

Opracował:

mgr inż. Mirosław Skup

Spis zawartości projektu

1. Strona tytułowa	str. 1
2. Spis zawartości projektu	str. 2
3. Opis techniczny	str. 3 – 7
4. Informacja dotycząca bioz	str. 8 – 10
5. Dokumentacja fotograficzna	str. 11 – 14
6. Uprawnienia budowlane	str. 15
7. Zaświadczenie o przynależności do izby	str. 16
8. Oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu bud.	str. 17
9. Rys. nr 1 – szkic usytuowania obiektu	str. 18
10. Rys. nr 2 – rzut piwnic	str. 19
11. Rys. nr 3 – rzut parteru	str. 20
12. Rys. nr 4 – rzut więźby dachowej	str. 21
13. Rys. nr 5 – rzut dachu	str. 22
14. Rys. nr 6 - przekrój A-A	str. 23
15. Rys. nr 7 – elewacje	str. 24
16. Charakterystyka energetyczna	str. 25 – 26
17. Decyzja o wpisaniu zabytków nieruchomości do rejestru zabytków	str. 27 – 31
18. Decyzja na udzielenia pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru	str. 32 - 36