

1. DANE OGÓLNE

1.1. Podstawa opracowania

1. Opis techniczny został sporządzony w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego i zawiera opis projektu wg kolejności w rozporządzeniu.

1.2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszej dokumentacji jest:

1. Remont elewacji budynku usługowo- mieszkalnego zlokalizowanego w Nowej Rudzie przy ul. Podjazdowej 10
2. ocenę stanu technicznego elewacji
3. planowany zakres robót remontowych
4. kolorystyka elewacji

1.3. Przeznaczenie i program użytkowy budynku

Budynek w zabudowie szeregowej, trzy kondygnacyjny, nie podpiwniczony, ze strychem, przykryty dachem płaskim o konstrukcji drewnianej kryty papa asfaltową, wybudowany przed rokiem 1855 na terenie dawnego zamkowego folwarku. Przebudowany w końcu XIX wieku otrzymał wystrój elewacji w stylu neorenesansu łączonego z neoklasycyzmem.

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, ściany z cegły pełnej, stropy nad piwnicą ceglano łukowe, stropy drewniane, stopnie klatki schodowej zabiegowe z czerwonego piaskowca zamocowane jednym końcem w ścianach nośnych budynku drugi w murze ceglanym stanowiącym element konstrukcyjny klatki schodowej. Nadproża łukowe, ceglano.

Pomieszczenia o dość nieregularnych kształtach. Budynek wyposażony jest w instalację wodną, kanalizacyjną i elektryczną. Klatka schodowa, oraz mury od strony podwórka zaniedbane.

Wystrój elewacji z szeregiem detali architektonicznych. Ozdobne obramowania wokół okien, część elewacji wysunięta z płaszczyzny ściany, zróżnicowany kształt okien, dolna część wykonana tynkiem boniowanym o prostych wyźłobieniach. W części parterowej po prawej stronie w okresie późniejszym elewacja została zmieniona. Cokół od strony jezdni obłożony glazurą do wysokości okien wystawowych.

Część parterową od pozostałych kondygnacji oddziela prosty gzyms. Ściany pozostałych kondygnacji podzielone symetrycznie na trzy części poprzez wykonanie odsadzeki.

Góra elewacji zwieńczona mocno wystającym gzymsem, nad którym znajduje się niewielka attyka. Wokół otworów okiennych obramowania zakończone górą krótkim gzymsem, dołem podokiennikiem. W chwili obecnej w otworach okiennych znajduje się stolarka jeszcze z przed roku 1945.

Na elewacji widać ślady zniszczeń, łuszcząca się farba, liczne spękania tynku i w kilku miejscach całkowity jego brak. Drzwi drewniane, ze śladami licznych drobnych uszkodzeń.

Od strony podwórka elewacja stosunkowo prosta. Podokienniki okien z cegły. Kondygnacja przedzielona poziomymi gzymsami na wysokości stropów.

Górą wystający gzyms, na którym ułożona jest rynna. Dołem liczne spękania tynku, ślady zacieków i zabrudzeń. W otworach okiennych stolarka okienna jeszcze z przed roku 1945.

Do budynku od strony podwórka stykają się budynki gospodarcze o zróżnicowanej wysokości i kształcie. Jedno z pomieszczeń na wysokości drugiej kondygnacji było połączone łącznikiem, który w chwili obecnej jest wykorzystywany jako łazienka mieszkań na pierwszym i drugim piętrze. Po lewej stronie budynek styka się z budynkiem usługowo mieszkalnym nr 8. Prawdopodobnie część budynku, która przynależy w chwili obecnej do budynku nr 8 stanowiła w okresie wcześniejszym niezależny budynek, który powstał w wyniku zabudowy przestrzeni między już istniejącymi budynkami nr 10 i nr 8. W okresie późniejszym część ściany frontowej została rozebrana na wysokość 80 cm od stropu nad parterem. W dawnej ścianie środkowej zostały zamontowane okna. Na wysokości piętra z jednego z pomieszczeń stykających się bezpośrednio z budynkiem nr 10 jest wyjście na taras.

1.4. Zestawienie powierzchni i parametry techniczne budynku (wg PN-ISO 9836:1997)

Powierzchnia zabudowy:	168,0m ²
Kubatura	2016m ³
Wysokość zabudowy max	13,63m

Powierzchnia elewacji frontowej:	278,25m ²
powierzchnia otworów:	61,06m ²
okna w mieszkaniach	29,00m ²
okna na strychu	1,86m ²
witryna	19,00m ²
drzwi wejściowe	11,27m ²
gzymsy (długość)	31,38mb

kondygnacje: 3 kondygnacje +strych

układ funkcjonalny:

- część parterowa, usługowa z niezależnymi wejściami znajdującym się od frontu.
- pomieszczenia na piętrze i poddaszu są zamieszkałe
- wejście do budynku od frontu i od podwórka
- komunikacja za pomocą klatki schodowej

istniejące instalacje:

- instalacja wodna
- kanalizacyjna
- elektryczna
- telefoniczna

elementy budynku i materiał z jakiego zostały wykonane:

fundamenty:	czerwony piaskowiec na zaprawie cem- wap
ściany parteru:	cegła pełna na zaprawie cem wap.
ściany pietra:	cegła pełna na zaprawie cem wap.
strop nad parterem	ceglany, łukowy.
strop nad piętrem:	drewniany
klatka schodowa	kamienna
dach:	jednospadowy, płaski o konstrukcji drewnianej, kryty papą
obróbki blacharskie	blacha stalowa ocynkowana

2. STAN ISTNIEJĄCY BUDYNKU

Budynek usytuowany wzdłuż ulicy Podjazdowej, trzykondygnacyjny z częścią strychową. Poziom terenu wokół budynku zróżnicowany. Dach jednospadowy, o nachyleniu połaci ok. 15 stopni ze spadkiem w kierunku podwórka. Okna skrzynkowe, drewniane jeszcze z czasów powstania budynku. Cokoł budynku częściowo oblicowano płytkami ceramicznymi. Ozdobne drewniane drzwi w wejściu głównym. Odprowadzenie wody z dachu w kierunku podwórka za pomocą orywnowania ułożonego na gzymsie z drewna i rur spustowych z blachy stalowej ocynkowanej.

3. OCENA STANU TECHNICZNEGO

3.1. Stolarka

Okna skrzynkowe, drewniane w dużym stopniu zużyte, nieszczelne, trudności z otwieraniem i ich zamykaniem. Witryny sklepowe zostały wymienione. Zostało zamontowanych kilka okien z pcv o podwyższonej izolacyjności cieplnej w kolorze białym.

3.2. Pokrycie dachu i obróbki blacharskie

Pokrycie dachu wymaga remontu. Obróbki gzymsów, parapetów, rynien i rur spustowych wymagają wymiany. Ich stan techniczny jest zły.

3.3. Tynki

Tynki elewacji frontowej wykazują miejscami drobne spękania, ślady łuszczącej się farby i miejsca gdzie tynk odwarstwił się. Powierzchnia uszkodzonego tynku który wymaga zbitcia i wykonania nowego jest stosunkowo niewielka. Od strony podwórka są większe zniszczenia, łuszczenie się farby i powierzchnia tynku jest mocno spękana. Tynki od strony podwórka należy zbić do cegły na całej powierzchni i wykonać nowe.

3.4. Nadproża

Stan techniczny nadproży okiennych jest dobry, brak śladów spękań i zarysowań.

4. PLANOWANY ZAKRES ROBÓT

4.1. Remont dachu

1. zerwanie starego pokrycia z papy
2. zerwanie zniszczonych obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych
3. wykonanie nowych obróbek, montaż nowych rynien i rur spustowych
4. wykonanie pokrycia z papy termozgrzewalnej

4.2. Remont elewacji frontowej.

1. zeszkrobanie farby
2. odbicie odparzonych kawałków tynku
3. demontaż zniszczonych obróbek blacharskich
4. naprawa uszkodzonych powierzchni tynku
5. usunięcie wszystkich zwisających kabli, uchwyty itp.
6. przetrzecie całej powierzchni elewacji
7. wykonanie nowych obróbek blacharskich
8. zagruntowanie powierzchni ścian środkiem wzmacniającym strukturę tynku
9. zabezpieczenie stolarki i cokołu z piaskowca.
10. malowanie powierzchni tynku farbami elewacyjnymi firmy „Caparol”
11. usunięcie zabezpieczeń

4.3. Remont elewacji tylnej

1. zbitcie tynków z całej powierzchni ściany
2. usunięcie wszystkich zwisających kabli, uchwytów itp.
3. wykonanie nowych tynków
4. malowanie elewacji farbą elewacyjną firmy „Caparol”

4.4. malowanie stolarki okiennej.

Roboty obejmują oczyszczenie łuszczącej się farby na oknach drewnianych. Wszystkie prace wykonać zgodnie ze specyfikacją techniczną

5. WYKONNANIE ROBÓT

5.1. Elewacja tylna

5.1.1. Remont dachu

Roboty obejmują całą powierzchnię dachu. Wszystkie prace wykonać zgodnie ze specyfikacją techniczną.

5.1.2. Zbitcie tynków

Z całej powierzchni ścian od strony podwórka. Od strony frontowej należy usunąć niewielkie powierzchnie tynków w miejscach mocno spękanych i wykonać nowe. Powierzchnię tynku od strony frontowej oczyścić, zeszkrobać łuszczącą się farbę i wzmocnić podłoże za pomocą środka gruntującego

5.1.3. Tynki zewnętrzne

Na ścianach od strony podwórka wykonać tynki cem wap kat. III. zgodnie ze szczegółową specyfikacją techniczną SST 45-05 opracowaną na potrzeby dokumentacji.

5.1.4. Malowanie elewacji

Tynki należy pomalować farbą krzemianową np. typu „Sylitol Fassadenfarbe” produkcji firmy „Caparol”. Wszystkie roboty wykonać zgodnie z zaleceniami producenta i wg SST 45-06 opracowaną na potrzeby dokumentacji

5.1.5. malowanie okien

Roboty dotyczą starych okien skrzynkowych. Należy zeszkrobać łuszczącą się farbę, zaszpachlować ubytki, przeszlifować i dwukrotnie pomalować farbą olejną ogólnego stosowania.